

空家の地域活用の手引き

～空家活用による地域活性化・魅力向上のためのヒント～



- 1 空家の地域活用の手順
- 2 空家活用のマッチング制度
- 3 利用可能な支援・補助制度

2025（令和7）年4月

横浜市建築局

はじめに

横浜市には、約65万戸の一戸建住宅がありますが、そのうち市場で流通していない空家は約2万戸あるといわれています。また、一戸建住宅に住む高齢者のみ世帯の数は増加傾向にあり、今後さらに空家が増加していくことが予想されます。

そのため、横浜市では、「第3期横浜市空家等対策計画」を策定し、「空家化の予防」、「空家等の流通・活用促進」、「管理不足空家等の防止・解消」の3つを柱に、空家等対策を総合的に進めています。そのうち「空家等の流通・活用促進」では、“地域の活性化に資する施設としての活用支援強化、を施策の一つとして掲げています。

本手引きは、空家や空家跡地（以下「空家等」といいます。）を活用したい方（地域の活動団体など）、空家等を活用してほしい方（空家等の所有者）を主な対象として、空家等を地域の活性化に資する施設として活用する際のヒントを見つけられるように作成したものです。空家等を地域活用する際の手順やポイント、利用可能な支援・補助制度、参考となる活用事例を紹介していますのでご活用ください。

パンフレット「空家のはなし」

横浜市では、空家の所有者や管理者の方等が、空家を適正に管理し、活用につなげていただけるよう、空家等対策の普及啓発を目的としたパンフレット「空家のはなし」を作成しています。

区役所、本庁舎市民情報室などで配架していますので、お気軽に手に取ってご覧ください。

横浜市 空家のはなし

検索



目 次

【手引き編】	1
1 空家の地域活用の手順	2
(1) 空家の地域活用とは	2
(2) 地域活用の手順【活用してもらいたい方（空家等の所有者）】	3
(3) 地域活用の手順【活用したい方（活動団体等）】	5
2 空家活用のマッチング制度	14
(1) 空家活用のマッチング制度とは	14
(2) 制度の利用方法【活用してもらいたい方】	15
(3) 制度の利用方法【活用したい方】	16
3 利用可能な支援・補助制度	17
(1) 空家活用の専門相談員派遣事業	18
(2) 空家の改修等補助金（地域貢献型）	20
(3) 空家の改修等補助金（地域貢献〔簡易改修〕型）	28
(4) その他の支援・補助制度	35
【事例編】	37
(1) 街の家族（多世代地域交流拠点）	38
(2) ちえのわチュンチュンカフェ（コミュニティカフェ）	40
(3) 子どもと大人のまなびば そらいろ（多世代の学びの場）	42
(4) こずみのANNEX（学生シェアハウス＋地域のラウンジ）	44
(5) シェアハウス yorozuya（シングルマザー等向けシェアハウス）	46
(6) second color（就労継続支援 B 型事業所）	48
(7) Yワイひろば（コミュニティスペース、シェアオフィス）	50
(8) みんなのうえん寝屋川（農園、キッチンサロン（休憩所））	52
(9) まちの防災広場（防災広場）	54

手引き編

1 空家の地域活用の手順

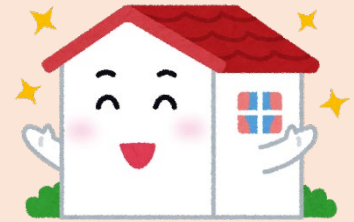
(1) 空家の地域活用とは

「空家の地域活用」とは、空家等を多世代の地域交流拠点や子育て支援施設、高齢者支援施設など、地域の活性化や魅力向上等に資する施設として有効活用することをいいます。

空家の地域活用の例

例えば、次のような活用が想定されます。

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



空家をリノベーションした多世代交流拠点（おもいやりハウス）

木造2階建住宅を改修し、子育て中のお母さん、お父さん、子供、ご高齢者の交流の場として活用



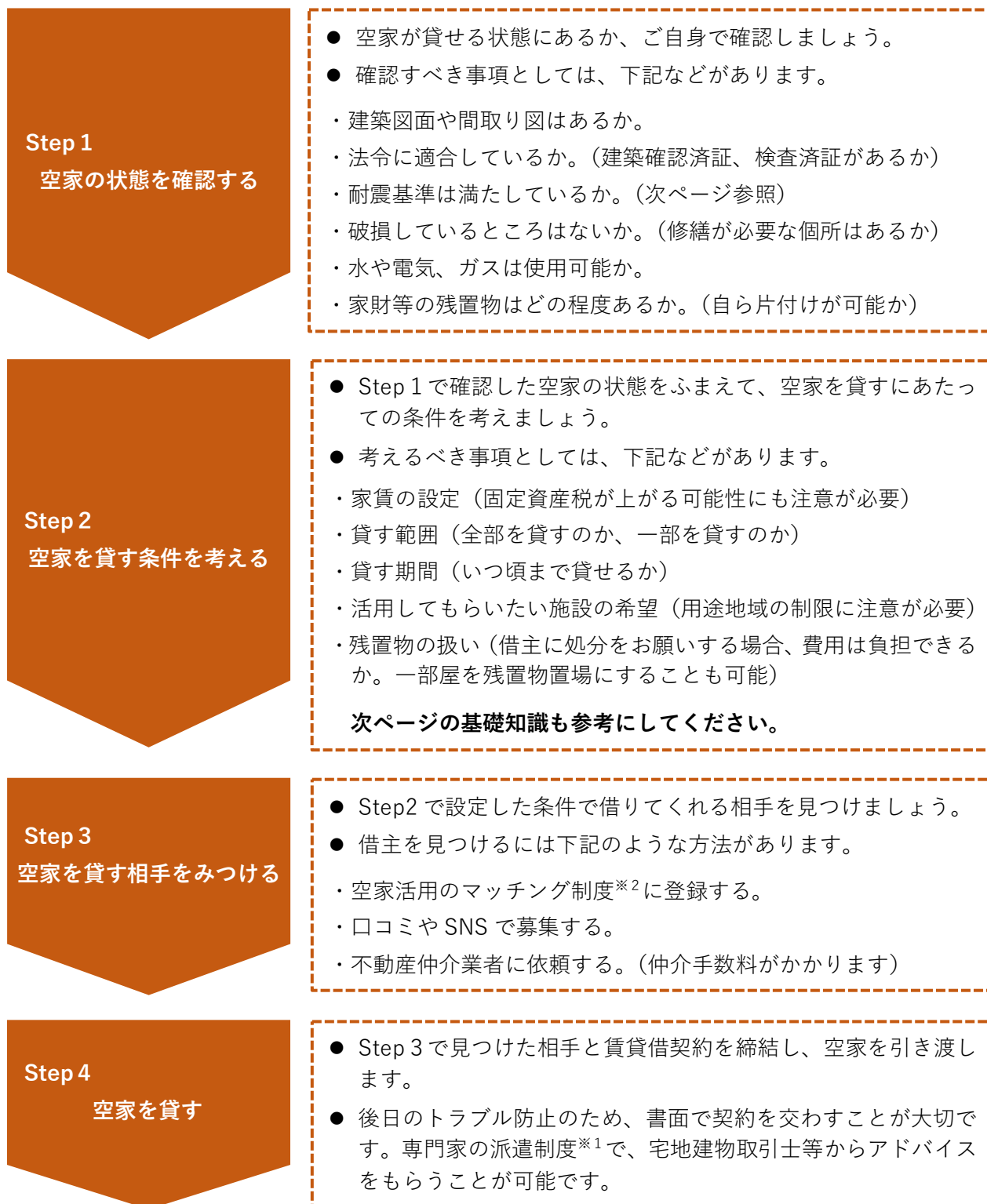
空家を有効活用した地域みんなの憩いの場所（カフェ&ランチ Flatふらっと）

木造2階建住宅を改装しカフェ&ランチの営業のほか、ミーティングや貸切パーティー、ワークショップの開催などに部屋を貸し出し。

(2) 地域活用の手順【活用してもらいたい方（空家等の所有者）】

所有している空家等を地域のために活用してもらいたいと考えたとき、実現に向けた主な手順は、以下の通りです。ご自身で対応が難しい場合は、専門家の派遣制度^{※1}やマッチング制度^{※2}を有効に活用しましょう。

図－地域活用の検討フロー



※1 横浜市空家活用の専門相談員派遣事業<詳細は 18 ページ>

※2 横浜市空家活用のマッチング制度<詳細は 14 ページ>

空家の状態確認等に関する基礎知識

<都市計画による制限等について>

●用途地域

都市計画では用途地域などを定めており、地域によって建てることのできる建物の用途が制限されています。特に、第一種低層住居専用地域や市街化調整区域の場合、空家を店舗や事務所など住宅以外の用途で活用することが難しい可能性があります。

●地区計画・建築協定

地区計画や建築協定が定められている場合、その区域内で建てることのできる建物の用途が制限されている場合もあります。そのため、用途地域だけでなく、地区計画や建築協定の有無についても確認しましょう。

●接道状況

建築物の敷地は、原則として市道などの建築基準法上の道路に2 m以上接していなければなりません。そのため、活用を検討している空家が接する道路の状況を確認しましょう。

●都市計画による制限内容等の調べ方

用途地域や地区計画・建築協定の有無などの都市計画による制限内容や建築基準法道路か否かの情報等は、横浜市行政地図情報提供システム*i*マッピーで確認することができます。

横浜市 *i*マッピー

検索

<耐震基準について>

耐震性能を確認して、安全に活用できる建築物か確認しましょう。耐震基準は建築確認申請が行われた日付で異なります。まずは、確認済証に添付された図書で申請年月日を確認し、図書がない場合は、登記簿（法務局で取得可）等の建築年月日から概ねの時期を確認することが大切です。新耐震基準を満たしていない建築物は、活用にあたって耐震改修工事を検討しましょう。建築物全体での改修が難しい場合は、耐震シェルターを設置して部分的に安全な場所を確保する方法もあります。

旧耐震基準：1981（昭和56）年5月31日以前に建築確認申請を得て着工したもの

新耐震基準：1981（昭和56）年6月1日以降に建築確認申請を得て着工したもの

※2000年6月1日には耐震基準がさらに強化されています（2000年基準）。新耐震基準であっても、より安全な2000年基準を満たしていない1981（昭和56）年6月1日以降に建築確認申請を得て着工した建築物についても、活用にあたっては専門家に相談し、きちんと耐震診断を受けるようにしましょう。

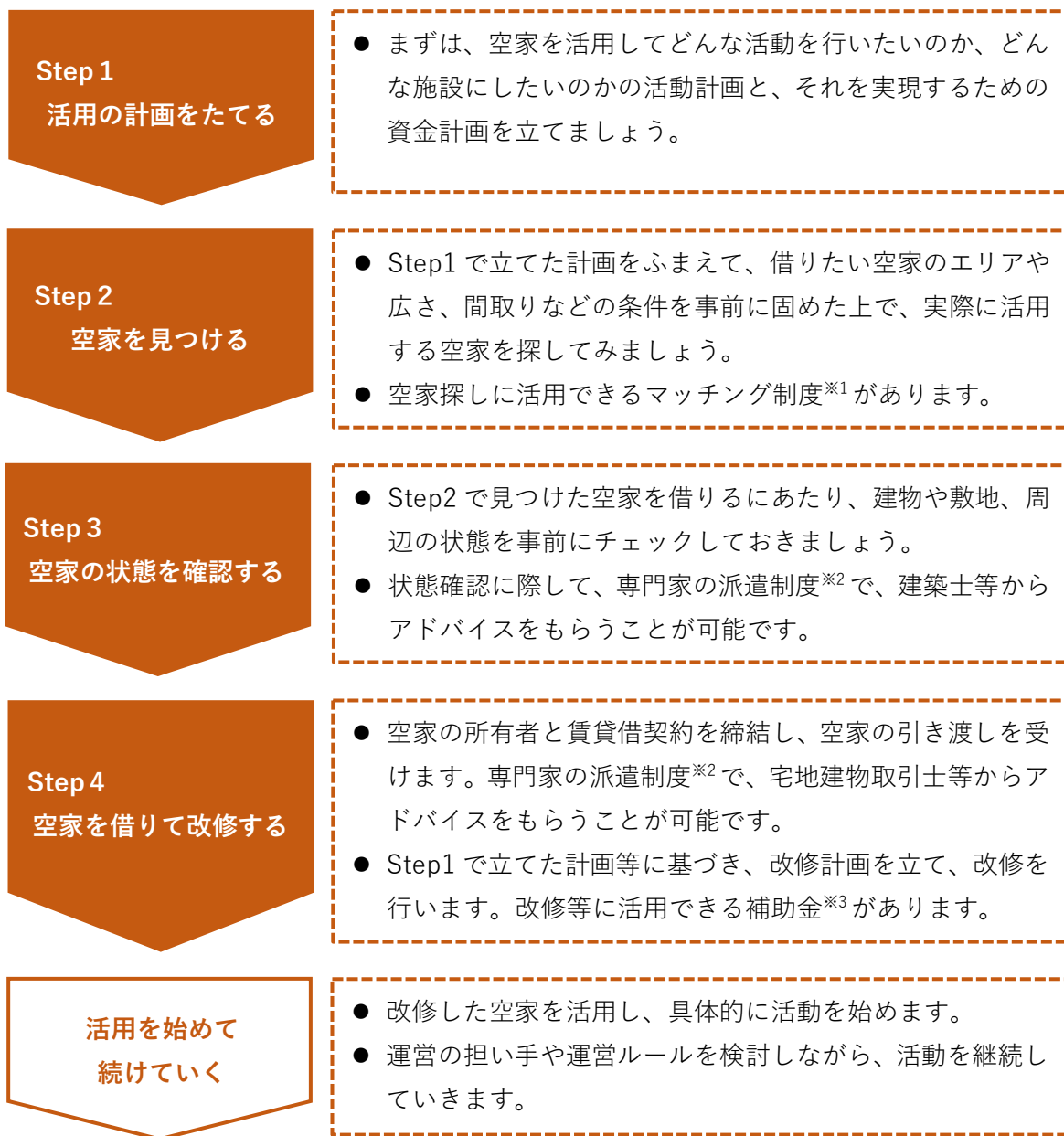
<住宅用地の固定資産税について>

一般的に、200 m²以下の住宅用地は、課税標準の特例が適用され、固定資産税が1/6となっています。しかし、住宅を取り壊したり、住宅以外の用途として使ったりすると、適用されなくなる場合があります、結果として固定資産税が高くなる可能性があるため、活用にあたっては注意しましょう。

(3) 地域活用の手順【活用したい方（活動団体等）】

空家を活用して活動したいと考えたとき、実現に向けた主な手順は、以下の通りです。ご自身で対応が難しかったり、資金が足りなかったりする場合は、本市の支援制度を有効に活用しましょう。

図－地域活用の検討フロー



※1 横浜市空家活用のマッチング制度 <詳細は 14 ページ>

※2 横浜市空家活用の専門相談員派遣事業<詳細は 18 ページ>

※3 横浜市空家の改修等補助金 <詳細は 20 ページ>

次頁以降で、「Step1 活用の計画をたてる」～「Step4 空家を借りて改修する」について、具体的に説明します。

Step 1 活用の計画をたてる

まずは、下記の項目を参考に、空家を活用してご自身が実現したい活動や施設の目的や内容等、具体的な活動計画を立てましょう。

表－活動計画（例）

活動・施設の目的	
活動・施設の内容	
活動の対象・施設の利用者	
施設の利用頻度	
施設の運営期間	

併せて、改修等工事費や備品購入費等、活動をスタートさせるまでにどのような費用が必要か、それぞれどの程度かかるか、自己資金や補助金等、調達可能な資金がどの程度確保できるかなど、資金計画をしっかりと立てておく必要があります。

また、家賃や人件費等その後の運営にかかる費用と、活動を通して得られる収入等がバランスするかなど、運営に係る資金計画もこの段階で想定しておくことが重要です。

地価が高い横浜市では、空家だからといって家賃が低くなるとは限りません。空家を探す前に、家賃がどの程度であれば事業が成り立つか、きちんと資金計画を立て、家賃の目安をもった上で空家を探しましょう。

表－活動をスタートさせるまでの資金計画（例）

必要資金	金額	調達資金	金額
敷金・礼金（仲介手数料）		自己資金	
改修等工事費		借入金	
備品等購入費		補助金	
その他必要経費			
合計		合計	

表－活動スタート後の資金計画（例）

必要資金	金額	調達資金	金額
家賃		自己資金	
人件費		活動による収入	
光熱水費		補助金	
修繕費			
その他必要経費			
合計		合計	

Step 2 空家を見つける

Step 1 で作成した活動計画と資金計画をふまえて、次の表の項目を参考に、借りたい空家のエリアや広さ、間取りなどの条件を事前に固めた上で、実際に空家を探してみましょう。

表－借りたい空家の条件検討項目（例）

エリア	
規模（広さ）	
間取り	
構造・設備	
家賃（予算）	

自分が住むための住宅を探す場合は、地元の不動産店や不動産情報サイトで探せばすぐに見つかります。しかし、掲載されているのは、すぐに住める状態の、それなりに家賃がかかる住宅ばかりで、地域活用にふさわしい空家は見つかりません。

なぜかという、地域活用を目的とした空家は通常の不動産市場では流通していないため、活用したい人と活用してもらいたい人をマッチさせる仕組みがないからです。

そこで、本市では、地域活用を目的に空家を貸したい方と借りたい方をマッチングする、「空家活用のマッチング制度<14 ページ>」を、令和3年4月からスタートさせました。

この制度の利用と並行して、活動を始めたいエリアで、地元のネットワークや口コミ情報を活用し、ご自身で空家を探してみてもよいでしょう。例えば、チラシを作成し、個別にポスティングをして広報することも有効です。

<よくあるご質問>

横浜市に空家バンクはありますか？

<本市の回答>

行政がインターネット上で空家の情報を掲載する、いわゆる「空家バンク」は、現在、横浜市にはありません。首都圏に位置し、住宅の需要が高い横浜市では、民間の不動産情報サイトの物件数も非常に多く、住まいとして空家が十分に流通しているからです。

一方で、地域活用を目的に空家を借りたい方と貸したい方をつなげる仕組みがないため、「空家活用のマッチング制度」を設けています<14 ページ>。

Step 3 空家の状態を確認する

Step 2 でみつけた空家を借りるにあたっては、事前に、建物や敷地、その周辺の状態を実際に確認することが大切です。

状態の確認にあたっては、以下のような点をチェックしてみましょう。建物の図面を見比べることにより、効果的にチェックすることができます。所有者の方に建物の図面の提供をお願いしてみましょう。

分からない点は、「空家活用の専門相談員派遣事業<18 ページ>」を活用するなど、専門家の助けを借りて確認しましょう。

【建物・敷地の状態チェック項目】

<建物の状態> 建物の中から確認！

- 天井や、窓に雨漏りの跡のようなシミがないか？
- 柱、庭木等にシロアリの跡はないか？
- 閉まりにくい扉・窓はないか？床がきしむ所はないか？
- 後から増改築された部屋等はないか？
- 不用品の片付けは必要か？
- 気になる臭いや騒音、振動はないか？
- 都市ガス or プロパンガス？下水道はつながっているか？
- 水道がつまったり、錆が混ざったりはしないか？
- 台所の設備は壊れていないか、換気は十分か？

<敷地・周辺の状態> 建物の外・周辺から確認！

- 隣の家との距離があるか？近すぎることはないか？
- 出入口が急坂や急階段になっていないか？
- 道路側に背の高いブロック塀がないか？
- 家の周辺が崖になっていたりしないか？
- 庭木が隣地や道路にはみ出していないか？
- 家の前の道路は荷物を運び出すトラックが通れるか？
- 家の前の道路は交通量が多すぎないか？

<近隣との関係> 所有者の方から確認！

- 隣地の方や自治会・町内会とのお付き合いはあったか？

なお、チェック項目は、あくまで目安です。気になった箇所は、借りる際に所有者と相談したうえで、改修して直したりしましょう。

Step 4 空家を借りて改修する

Step 3 で問題がないことが確認できたら、空家の所有者と賃貸借契約を締結し、空家の引き渡しを受けます。

空家を借りるには、その所有者がたとえ親族や親しい知人であっても、後日のトラブル防止のため、書面で契約を交わすことが大切です。契約の内容は、以下のような事項を盛り込むようにしましょう。

「空家活用の専門相談員派遣事業<18 ページ>」を活用し、宅地建物取引士からアドバイスを受けることもできますので、賃貸借契約を交わす際は専門家にも確認してもらいましょう。

なお、印紙税法に定められた課税文書に該当する場合、印紙が必要となります。詳しくは国税庁ホームページ等をご確認ください。

【賃貸借契約書に記載すべき事項（例）】

- | | |
|-----------------|------------------------|
| 1) 契約の目的 | 8) 小さな修繕の費用負担 |
| 2) 契約の期間（賃貸借期間） | 9) 損害賠償 |
| 3) 使用目的・方法 | 10) 税、光熱費の負担 |
| 4) 賃料と支払い方法 | 11) 退去時の引き渡し（原状回復が必要か） |
| 5) 事前に承諾の必要な行為 | 12) 協議・紛争処理の方法 |
| 6) 敷金 | 13) 特約事項 |
| 7) 契約の解除 | |

年 月 日

賃貸人 住所・署名・押印

賃借人 住所・署名・押印

空家を借りることができれば、活用に向けて改修を行うこととなりますが、主に以下のような費用が発生します。

【改修に当たって発生する費用項目（例）】

- | | |
|---|----------------------|
| <input type="checkbox"/> 家財等の処分費 | |
| <input type="checkbox"/> 養生・仮設足場費 | |
| <input type="checkbox"/> 改修に係る資材費 | |
| <input type="checkbox"/> 耐震改修費 | |
| <input type="checkbox"/> 工事個所別工事費（内装、外装、外構） | |
| <input type="checkbox"/> 設備費（電気、給排水工事等） | |
| <input type="checkbox"/> 工事における管理費等の諸経費 | ※目的に応じて、他にも費用が発生します。 |

予算に応じて、活用の計画に沿った必要な工事の計画をたて、実績のある複数の業者から見積を依頼するようにしましょう。なお、「空家の改修等補助金<20 ページ>」など、改修を支援する制度もあります。

改修にあたっては、建築基準法や消防法などの各法令に適合した計画とする必要があるため、留意が必要です。法令に基づく手続きが必要になる場合もありますので、「空家活用の専門相談員派遣事業<18 ページ>」を活用し、建築士等の専門家の助けを借りながら、改修計画をたてましょう。

なお、改修するには、空家の所有者の了解を事前に得ておくことが必要です。また、一般の住宅における賃貸借契約では退去時は原状回復が基本ですが、退去時の原状回復は大変なので、事前に原状回復を行わないことについて了解を得て、賃貸借契約書に記載しておくことをおすすめします。

空家を地域活用するうえで大切なことは、活動内容について、近隣にお住まいになっている方々のご理解を得ることです。自治会・町内会などを通じて事前に説明するようにしましょう。

空家の改修に関する基礎知識

<法令への適合について>

住宅以外の用途で活用するケースでは、建築基準法、消防法等に基づき改修工事が必要になる場合があります。各法令に基づき必要となる改修工事の内容について確認しましょう。

【住宅から他の用途に変更する場合に必要になることが想定される工事の例】

建築基準法	非常用照明の設置、間仕切壁の仕様変更 など
消防法	自動火災報知設備、誘導灯の設置 など
福祉のまちづくり条例	段差解消のためのスロープ設置 など

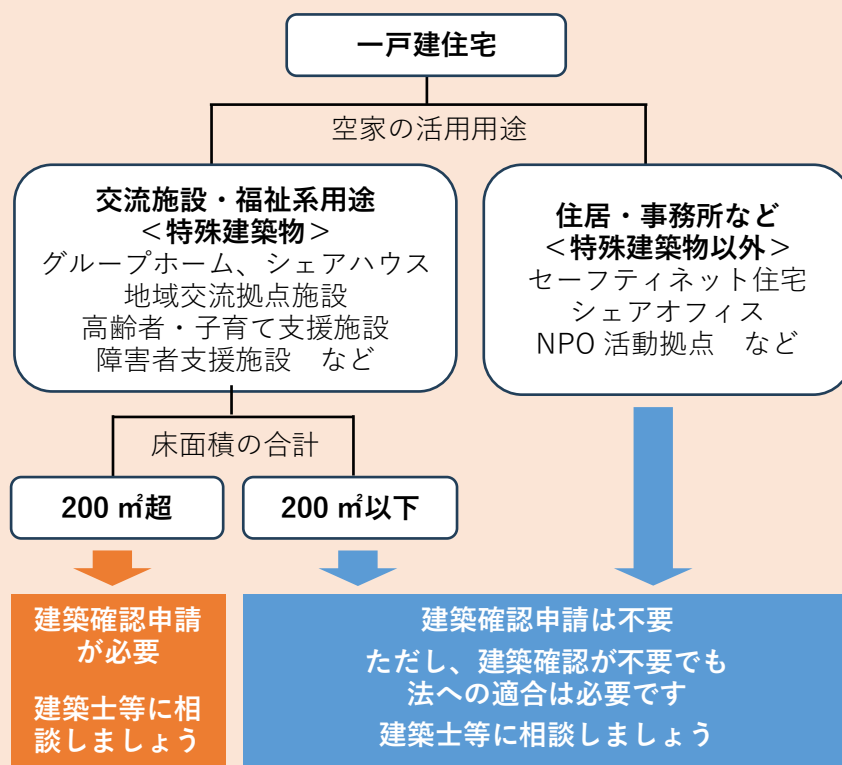
用途の変更に関する建築確認申請の要否

<手続きについて>

建築確認申請、消防への届出、福祉のまちづくり条例の事前協議、営業許可申請・届出など、必要な手続きについて確認しましょう。

なお、床面積が 200 ㎡以下の 2 階建ての一戸建住宅の空家を、用途を変更して活用する場合、建築確認申請は不要です。

ただし、建築確認申請が不要でも、法への適合は必要なので、建築士等に相談しましょう。



<DIYについて>

改修工事を DIY で進めたい場合も、「空家活用の専門相談員派遣事業<18 ページ>」を活用するなど、必要に応じて専門家の助けを借りましょう。

【一般的に DIY できない工事】

工事の種類	留意事項
・電気配線 ・ガス工事	有資格者による工事が必要なケースがあります
・給水・排水設備に係る工事 ・台所・トイレ・浴室等の水回りの工事	水漏れのおそれがあるため、専門業者に依頼しましょう
・柱や壁など建物の構造に影響する部分の改修 ・間取りを変える工事 ・増改築に該当する工事	改修内容によっては構造計算や建築確認申請が必要であるため、専門家に依頼しましょう

<空家の改修にあたって事前にチェックする際のポイント 例1>

空家を、近隣住民を対象[※]とした子育て支援の拠点施設（一時預かり事業、学童保育、子ども食堂など）として活用する場合に必要なチェックポイントを示します。

※近隣住民を対象とする場合は、用途地域<4ページ>による制限はありませんが、近隣住民以外の利用も見込まれる場合は、第一種低層住居専用地域などには立地できないこともあるため、注意が必要です。

【住宅を子育て支援施設に活用する際のチェック項目】

☞は担当部署・問合せ先

<都市計画等の状況> 建物の外・周辺から確認！

- 空家の敷地は市道や県道など建築基準法上の道路に接しているか？
- 接する建築基準法上の道路の幅員は4 m以上あるか[※]？
- 敷地は建築基準法上の道路に2 m以上接しているか？

※4 m未満の場合でも活用可能な場合がありますので、担当部署に確認してください。

☞ 建築局 建築指導部 建築指導課

<床面積の確認> 改修工事に関する手続きが必要か確認！

	関係法令	床面積の合計 [※]	手続きの必要性
<input type="checkbox"/>	建築基準法	200 m ² 以上	用途の変更に係る建築確認申請が必要 ☞ 建築局 建築指導部 建築指導課
<input type="checkbox"/>	消防法	300 m ² 以上	用途の変更に伴う消防設備（消火器具）の設置に関する届出が必要 ☞ 各区の消防署 総務・予防課 予防係
<input type="checkbox"/>	福祉のまちづくり条例	全て	整備基準への適合状況に関する事前協議が必要 ☞ 建築局 建築指導部 市街地建築課

※子育て支援の拠点施設として活用する部分の床面積の合計を確認

<事業内容の確認> 事業開設に関する手続きが必要か確認！

	関係法令	手続きの必要性
<input type="checkbox"/>	児童福祉法（社会福祉法）	地域子育て支援拠点事業を行う場合 ☞ こども青少年局 こども福祉保健部 地域子育て支援課 放課後児童健全育成事業を行う場合 ☞ こども青少年局 青少年部 放課後児童育成課
<input type="checkbox"/>	食品衛生法	食事を提供する場合（子ども食堂）許可又は届出が必要か相談 ☞ 各区の福祉保健センター 生活衛生課
<input type="checkbox"/>	健康増進法	食事を提供する場合（子ども食堂）「その他の給食施設」に該当し、許可又は届出が必要か相談 ☞ 各区の福祉保健センター 福祉保健課 健康づくり係
<input type="checkbox"/>	廃棄物処理法	事業系一般廃棄物の処理や住居併置事業への該当性について相談 ☞ 資源循環局 事業系廃棄物対策部 事業系廃棄物対策課

活用内容や空家の状況によっては、これら以外にも必要な項目がある可能性があります。そのため、実際に改修を行う際は、専門家に相談しながら進めましょう。

<空家の改修にあたって事前にチェックする際のポイント 例2>

空家を、近隣住民を対象^{*}とした多世代地域交流拠点（コミュニティカフェ併設）として活用する場合に必要なチェックポイントを示します。

※近隣住民を対象とする場合は、用途地域<4ページ>による制限はありませんが、近隣住民以外の利用も見込まれる場合は、第一種低層住居専用地域などには立地できないこともあるため、注意が必要です。

【住宅を多世代地域交流拠点に活用する際のチェック項目】

☞は担当部署・問合せ先

<都市計画等の状況> 建物の外・周辺から確認！

- 空家の敷地は市道や県道など建築基準法上の道路に接しているか？
- 接する建築基準法上の道路の幅員は4 m以上あるか^{*}
- 敷地は建築基準法上の道路に2 m以上接しているか？

※4 m未満の場合でも活用可能な場合がありますので、担当部署に確認してください。

☞ 建築局 建築指導部 建築指導課

<床面積の確認> 改修工事に関する手続きが必要か確認！

	関係法令	床面積の合計 [*]	手続きの必要性
<input type="checkbox"/>	建築基準法	200 m ² 以上	用途の変更に関する建築確認申請が必要 ☞ 建築局 建築指導部 建築指導課
<input type="checkbox"/>	消防法	300 m ² 以上	用途の変更に伴う消防設備（消火器具）の設置に関する届出が必要 ☞ 各区の消防署 総務・予防課 予防係
<input type="checkbox"/>	福祉のまちづくり条例	全て	整備基準への適合状況に関する事前協議が必要 ☞ 建築局 建築指導部 市街地建築課

※多世代地域交流拠点として活用する部分の床面積の合計を確認

<事業内容の確認> 事業開設に関する手続きが必要か確認！

	関係法令	手続きの必要性
<input type="checkbox"/>	介護保険法	介護予防・日常生活支援総合事業を行う場合 ☞ 健康福祉局 高齢健康福祉部 地域包括ケア推進課 高齢在宅支援課
<input type="checkbox"/>	食品衛生法	食事を提供する場合又は菓子を製造する場合、許可又は届出が必要か相談 ☞ 各区の福祉保健センター 生活衛生課
<input type="checkbox"/>	廃棄物処理法	事業系一般廃棄物の処理や住居併置事業への該否について相談 ☞ 資源循環局 事業系廃棄物対策部 事業系廃棄物対策課

活用内容や空家の状況によっては、これら以外にも必要な項目がある可能性があります。そのため、実際に改修を行う際は、専門家に相談しながら進めましょう。

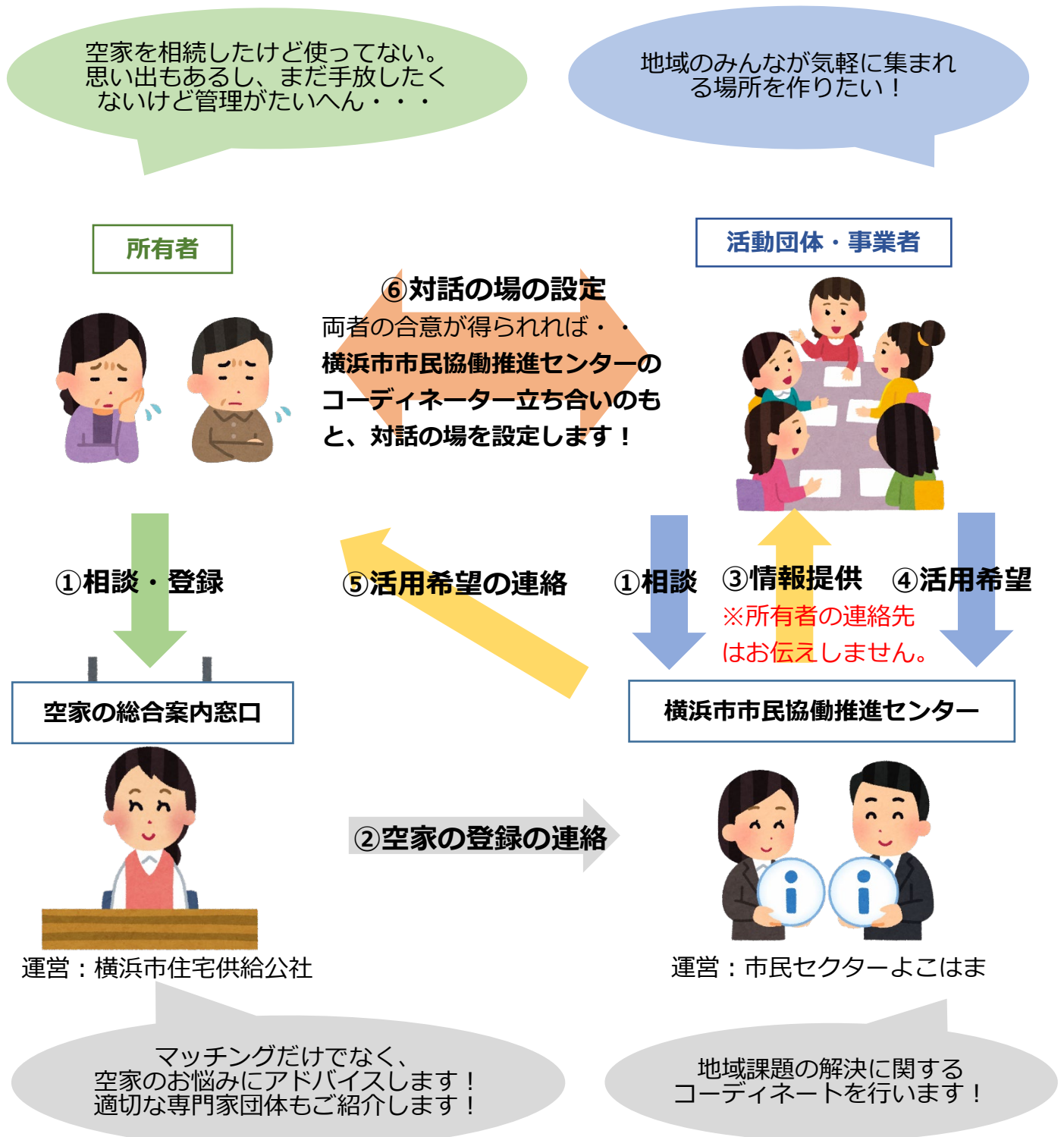
2 空家活用のマッチング制度

(1) 空家活用のマッチング制度とは

横浜市内の空家等の所有者と、地域に貢献する活動を行うために空家等を探している団体や事業者との対話の場の設定を行う制度です。利用方法が決まっていない空家・空地をお持ちの方、地域で活動したい団体の方など、窓口までお気軽にご相談ください。

※ 居住目的（住宅確保要配慮者を対象とする場合は除く）や営利目的によるご利用はできません。

図－マッチングの流れ



(2) 制度の利用方法【活用してもらいたい方】

● 相談・登録先

空家の総合案内窓口

時間：10時～12時 / 13時～16時（土日、祝日、年末年始を除く）

場所：横浜市住宅供給公社 住まいるイン

（神奈川区栄町8-1 ヨコハマポートサイドビル6階）

電話：045-451-7762

● 対象者

空家及び空地の所有者

● 対象建築物等

横浜市内にある一戸建住宅の空家又はその跡地等

※ 建築物の老朽化が激しい、法令に違反しているなど、利活用に適さないものは登録をお断りすることがあります。

● 費用

費用は無料です。（対話の場の設定まで）

<相談・登録から紹介までの流れ>

手続	内容
相談・登録	<ol style="list-style-type: none">1 電話又は窓口でご相談のうえ、登録希望をお申し出ください。2 以下の内容を伺いますので、事前に資料などをご準備ください。<ol style="list-style-type: none">①所有者の名前、住所、連絡先②空家の所在地、構造、階数、建築時期、管理状況③貸し出す際の条件（期間、家賃、現状回復）※①、②、③を横浜市及び横浜市市民協働推進センター（次項参照）へ、②、③を活動団体・事業者へ情報提供することについて同意を確認します。3 横浜市が現地確認の日時を設定します。市の職員が現地を確認させていただいた上で登録となります。当日は、家屋の図面や建築確認の検査済証等をご用意ください。
活用希望の連絡	<ol style="list-style-type: none">1 空家を使いたいと申し出があった団体の内容をお伝えします。<ul style="list-style-type: none">・団体名、代表者氏名（連絡先はお伝えしません。）・活用の目的、内容、期間、使う人数等2 紹介を希望するか、お教えてください。 希望されない場合は、市民協働推進センターからお断りします。
紹介	<p>※紹介を希望された場合</p> <p>横浜市市民協働推進センターが対話の日時を設定します。 場所は、空家等の現地または横浜市庁舎1階（中区本町6-50-10）にある横浜市市民協働推進センター（次項参照）となります。当日は家屋の図面、家屋の登記事項証明書等をご用意ください。</p>

(3) 制度の利用方法【活用したい方】

● 相談・登録先

横浜市市民協働推進センター

時間：平日 9 時～20 時（平日夜間利用予定が無い場合は 18 時閉館）、土日祝 9 時～17 時

場所：横浜市庁舎

（中区本町 6-50-10）1 階の協働ラボ（大岡川沿い）

電話：045-671-4732

● 対象者（いずれか）

ア 市民(在住・在勤・在学)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
（市税の滞納がない、暴力団体ではないこと）

例）自治会町内会、NPO 団体等

イ 事業者（市税の滞納がない、暴力団体ではないこと）

● 登録の要件

自治会・町内会から理解を得られるような地域活性化に資する事業であること

※上記のいずれか対象者に該当し、非営利・公益を目的とする取組み。

● 費用

費用は無料です。（相談・コーディネート、情報提供、対話の場の設定まで）

<相談・登録から紹介までの流れ>

手続	内容
相談・登録	まずは、電話で簡単にヒアリングさせていただきます。そのうえで、ご相談される日の予約をお願いいたします。その際は、以下の書類の提出をお願いいたします。 <ul style="list-style-type: none">・団体の定款や規約、名簿（法人の場合は役員名簿）、活動内容などが分かるもの・空家、空地の活用する事業の内容が分かるもの
↓	
情報提供	1 空家、空地に関する情報をお伝えします。 <ul style="list-style-type: none">・空家の所在地、構造、階数、建築時期、管理状況・貸し出す際の条件（期間、家賃、現状回復） ※所有者の情報はお伝えしません。 2 紹介を希望するか、お教えてください。 ※団体名、代表者氏名、活動の目的と内容について、所有者に情報提供することの同意を確認します。
↓	※紹介を希望された場合
紹介	横浜市市民協働推進センターが所有者との対話の日時を設定します。場所は、空家等の現地または横浜市庁舎 1 階（中区本町 6-50-10）にある市民協働推進センターとなります。

3 利用可能な支援・補助制度

ここでは、空家を地域活用する際に役立つ支援制度や補助金等をご紹介します。

補助金の活用にあたっては、長期的な計画や見込みを立てた上で、申請することが大切です。

なお、他の制度等との併用も、条件を満たせば可能です。事前相談も受け付けていますので、お気軽にお問合せください。

【空家の地域活用に関する支援・補助制度】

<空家の所有者の方>

専門家に相談したい！ ▶ (1) 空家活用の専門相談員派遣事業

<活動団体の方>

専門家に相談したい！ ▶ (1) 空家活用の専門相談員派遣事業

内装改修や耐震改修をしたい！ ▶ (2) (3) 空家の改修等補助金

<事業者の方>

内装改修や耐震改修をしたい！ ▶ (2) (3) 空家の改修等補助金

【相談・申請先】

横浜市 建築局 住宅政策課 空家担当

電話：045-671-4121 FAX：045-641-2756

〒231-0005 横浜市中区本町 6-50-10 市庁舎 24 階

【その他の関連する支援・補助制度】

住宅政策課以外の部署が設けている支援・補助制度の中には、空家の地域活用にも利用可能な制度が多くあります。

(4) その他の支援・補助制度 <35~36 ページ> で一覧を掲載していますので、こちらもあわせてご覧ください。

(1) 空家活用の専門相談員派遣事業

概要

空家を地域の活動拠点、コワーキングスペースなど「地域活性化に貢献する施設」へ活用することを考えている方へ、空家活用の専門家を派遣し、アドバイス等の支援を行います。本市と空家に関する協定を締結した専門家団体から、要望に応じた専門家を派遣しますので、住宅政策課へ事前にご相談ください。

なお、受付は先着順で行い、当該年度予算額に達した時点で受付を終了します。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/akiya/akiyahaken.html>

専門家派遣の要件

● 対象者(ア、イのいずれか)

ア 空家の所有者、または空家の所有者から改修及び賃貸等の権限の委任を受けた者
例) 所有者、委任を受けたご親族等

イ 市民(在住、在勤、在学も可)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
例) 自治会町内会、NPO 団体等

● 派遣内容

「地域活性化に貢献する施設」への活用を目的とした専門家によるアドバイス

※ 市内の空家に関する相談を対象に、1回につき専門家1名を派遣します。(3時間以内)

※ 派遣当日に完了しない業務などはお受けできません。

● 費用

年度内で原則3回まで無料です。(専門家の派遣に係る費用は本市が負担)

● 相談できる主な内容と派遣可能な専門家の例

ア 空家の所有者等の方は…

主な相談内容	専門家	空家に関する協定団体
耐震改修計画	建築士	一般社団法人横浜市建築士事務所協会
契約	宅地建物取引士	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県本部横浜支部
境界の調査	土地家屋調査士	神奈川県土地家屋調査士会
不動産の評価	不動産鑑定士	神奈川県不動産鑑定士協会
相続等の相談	弁護士 司法書士 行政書士	神奈川県弁護士会 神奈川県司法書士会 神奈川県行政書士会
税に関すること	税理士	東京地方税理士会
害虫駆除の方法	害虫駆除業者	公益社団法人神奈川県ペストコントロール協会

イ 活動団体の方は…

主な相談内容	専門家	空家に関する協定団体
拠点の探し方 事業計画 地域の合意形成	まちづくり NPO	NPO 法人横浜プランナーズネットワーク

耐震改修計画	建築士	一般社団法人横浜市建築士事務所協会
契約	宅地建物取引士	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県本部横浜支部
境界の調査	土地家屋調査士	神奈川県土地家屋調査士会
不動産の評価	不動産鑑定士	神奈川県不動産鑑定士協会
害虫駆除の方法	害虫駆除業者	公益社団法人神奈川県ペストコントロール協会

手続の流れと必要書類

手続	必要書類等
申請	1 利用申請書（第1号様式） 2 対象者であることの確認書類（いずれか） (1) 所有者等を証するもの <空家の所有者等の場合> (2) 活動団体を証するもの <活動団体の場合> ※申請書類について、詳しくは「4 よくある質問と答え」を参照してください。 <div style="text-align: right;">提出期限：1月末日</div>
↓	
派遣決定	派遣が決定した場合は・・・実施決定通知書（第2号様式） 要件を満たさない場合は・・・不実施決定通知書（第3号様式） を申請者宛に郵送します。 <u>内容を変更する場合は、担当課へ相談のうえ、変更申請書（第4号様式）を、実施決定後に取下げる場合は、取下届（第6号様式）を提出してください。</u>
↓	
現地派遣	<u>事前に取り決めた日時、場所に、専門家がお伺いします。</u> より詳しいアドバイスが受けられるよう、家屋の図面や、活動の事業計画書などを事前に用意することをおすすめします。 派遣可能期間：2月末日

よくある質問と答え

質問	答え
所有者等を証するものとは？	空家の登記事項証明書と本人確認書類を提出してください。未登記の場合は、登記事項証明書の代わりに、課税証明書(区役所で取得可)を提出してください。 所有者のご親族の方は、加えて委任状も必要です。 なお、委任状の記載で、専門相談員派遣の委任がされている必要があります。
活動団体を証するものとは？	法人の登記事項証明書を提出してください。 登記していない場合は、活動団体の会則と活動記録等を代わりに提出してください。 活動団体は、加えて所有者からの委任状等が必要です。 委任状の記載で、専門相談員派遣の委任がされている必要があります。
相続の相談なども可能？	地域での空家活用が目的であれば、専門家の派遣が可能です。

(2) 空家の改修等補助金（地域貢献型）

概要

「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します。

対象となる方は、自治会町内会、NPO 団体等の地域活動団体、事業者となります。

なお、受付は先着順で行い、当該年度予算額に達した時点で受付を終了します。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/akiya/akiyatiikikoken.html>

補助要件

● 対象者(ア、イのいずれか)

ア 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
例) 自治会町内会、NPO 団体等

イ 当該空家を借り受ける事業者

※ ア・イともに、市税の滞納がない、横浜市暴力団排除条例で定める暴力団体ではないこと

● 対象建築物(全てを満たすもの)

ア 横浜市内に存する一戸建て住宅（兼用住宅を含む）

イ 建築基準法に違反していないもの

ウ 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

エ 空家等対策の推進に関する特別措置法第二条第2項における特定空家等として本市から認定されていないもの

オ 耐震性が確保されていると認められるもの、ただし、満たしていない場合においては、耐震改修工事を行い、実績報告時点で満たすもの

カ 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

● 対象工事と金額

	対象工事	金額
A	「地域活性化に貢献する施設」への改修を目的とした内外装等の改修工事（バリアフリー工事を含む） 例)壁・床・天井・屋根等の内外装扉・窓等の建具 水道・ガス・電気・通信等の設備 台所・トイレ・浴室等の水回り	合計の1/2（上限100万円）
B	耐震改修工事	合計の1/2（上限150万円） ※耐震改修工事は、費用の適正を図るため、以下の補助限度単価を設けています。 ①基礎工事：72,700円/m ②耐力壁工事：72,500円/m ③屋根工事：12,100円/m ²

※ A 及び B は併用可能です。

※ B を希望する際は、以下の要件のいずれかを満たす必要があるため、事前にご相談ください。

- ① 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を得て着工された、木造在来軸組構法の 2 階建て以下の住宅
 - ② 精密診断の結果、耐震性が確保されていないと判定された場合に、耐震改修工事を行う住宅
- ※ 工事金額が 100 万円（税込）以上の場合は市内事業者（本社・本店が横浜市内）により入札を行う、又は 2 人以上の市内事業者から見積書の徴収を行うことが要件です。
- ※ B について、横浜市木造住宅耐震改修促進事業登録されている事業者への発注が要件です。

● 対象事業

地域活性化に資する事業として以下全てを満たすものが対象となります。本市においても、関係部署と協議のうえ、事業が地域活性化に資するかどうか、判断していくこととなるため、計画段階で、早めご相談ください。

- ア 地域活性化に資するものとして自治会・町内会から理解が得られていること
- イ 10 年以上の事業計画があること
- ウ 本市において地域活性化に資すると認められること

<対象となる事業の例>

施設名	概要等
～生活を支援する～	
子育て支援施設	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。
高齢者支援施設	
～活動する～	
NPO 等の地域活動拠点	NPO や活動団体等が運営する、地域の方を対象とした活動の拠点となるもの。
～働く～	
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。 地域の方がテレワークを行う環境が整い、ひいては地域活性化につながるもの。

手続の流れ

提出期限は目安となりますが、申請から補助金の請求まで、申請年度中に行う必要があります。スケジュールに余裕を持って、事前にご相談ください。

A 内装、外装、設備等の改修のみ行う場合

手続	説明
申請	申請にあたっては、 <u>建築局住宅政策課まで事前にご相談ください。</u> 申請先着順で、今年度予算額に達した時点で受付を終了します。 交付決定前に契約・着工した場合は、本補助が受けられなくなります。 提出期限：10月末日
	↓ <約1ヶ月> ※事務処理期間の目安ですので、余裕をもってご申請ください。
交付決定	交付が決定した場合・・・交付決定通知書（第4号様式） 要件を満たさない場合は・・・不交付決定通知書（第5号様式） を申請者宛に郵送します。 交付決定後、速やかに契約のうえ、着工してください。
	↓
変更・取下	変更の申請なく着工した場合は、本補助が受けられない可能性があります。 ↓ <約1ヶ月>
変更決定	変更決定通知書（第8号様式）を、申請者宛に郵送します。
	↓
着工・完了	契約書について、契約者と申請者は同一とし、「着手年月日」と「完了予定年月日」を記載してください。 工事完了後の写真を撮影してください。（実績報告で必要となります。） 申請者と施工者立ち合いのもと、工事の完了確認を行ってください。
	↓
実績報告	全ての工事が完了したら、速やかに実績報告を提出してください。 提出期限：2月末日
	↓ <約2週間>
補助金額の確定	確定通知書（第14号様式）を申請者宛に郵送します。
	↓
補助金の請求	申請者名義の口座情報を記入し、提出してください。 提出期限：3月上旬
	↓ <約1ヶ月>
補助金の交付	請求書に記載された口座へ振り込まれます。日付の指定はできません。

※ 申請書類について、詳しくは次ページと、「4 よくある質問と答え」を参照してください。
なお、これら以外に追加で書類が必要になる場合があります。

<申請時に必要な書類>

書類名 (全てコピー可)		対象者ア	対象者イ	様式
1	交付申請書	○	○	第1号
2	事業計画書	○	○	第2号
3	対象者であることが確認できるもの			
	(1) 活動団体を証する書類	○		
	(2) 事業者を証する書類		○	
	(3) 市税等を滞納していないことを証する書類	○	○	
4	対象建築物であることが確認できるもの			
	(1) 家屋の登記事項証明書等	○	○	
	(2) 1年以上空家であることが確認できる書類	○	○	
	(3) 現況写真 (外観、立地状況)	○	○	
	(4) 建築基準法に違反していないことを証する書類	○	○	
	(5) 耐震基準を満たしていることを証する書類	○	○	
	(6) 空家の賃貸借又は取得の契約書 ※賃貸借の契約期間が10年未満の場合は、10年以上使用できることを証する書類 (貸主の承諾書等) も必要	○	○	
(7) 建物の改修及び原状回復義務の放棄について所有者の合意を得られていることを証する書類	○	○		
5	対象工事の内容が確認できるもの			
	(1) 補助対象経費の見積書	○	○	
	(2) 工事箇所の位置図、写真等	○	○	
6	補助事業等の内容が確認できるもの			
	(1) 活用後の中長期的な計画予定が分かるもの	○	○	
	(2) 地域活性化に資するものとして自治会町内会から理解が得られていることを証する書類	○	○	
7	誓約書	○	○	第3号

<変更・取下げを行う場合に必要な書類>

書類名 (全てコピー可)		対象者ア	対象者イ	様式
1	変更申請書 ※内容を変更する場合のみ	○	○	第6号
2	取下届 ※申請を取下げる場合のみ	○	○	第7号

<実績報告時に必要な書類>

書類名 (全てコピー可)		対象者ア	対象者イ	様式
1	実績報告書	○	○	第10号
2	事業報告書	○	○	第11号
3	対象工事の実績が確認できるもの			
	(1) 施工事業者との契約書	○	○	
	(2) 完了後の写真 (工事箇所がわかるもの)	○	○	

<補助金の請求時に必要な書類>

書類名 (押印有、認印可、コピー不可)		対象者ア	対象者イ	様式
1	交付請求書	○	○	第15号
2	対象工事の支払が確認できるもの			
	改修工事の領収書	○	○	

B 耐震改修工事を行う場合

手続	説明
申請	申請にあたっては、 <u>建築局住宅政策課まで事前にご相談ください。</u> 申請先着順で、今年度予算額に達した時点で受付を終了します。 提出期限：9月末日
	↓ <約2ヶ月> ※事務処理期間の目安ですので、余裕をもってご申請ください。
交付決定	交付が決定した場合・・・交付決定通知書（第4号様式） 要件を満たさない場合は・・・不交付決定通知書（第5号様式） を申請者宛に郵送します。 交付決定後、速やかに契約のうえ、着工してください。
	↓
変更・取下	変更の申請なく着工した場合は、本補助が受けられない可能性があります。
	↓ <約1ヶ月>
変更決定	変更決定通知書（第8号様式）を、申請者宛に郵送します。
	↓
着工	着工前に、 中間検査を申請してください。 契約書について、契約者と申請者は同じとし、「着手年月日」と「完了予定年月日」を記載してください。
	↓
中間検査	検査は、次の各工程で最大4回行います。当日は、代表となる設計者が立ち会ってください。 ①着工時 ②基礎工事（配筋完了時） ③耐力壁工事（筋かい・面材・金物等設置完了時） ④屋根工事（既存屋根撤去完了時）
	↓
完了	設計者が検査を行い、計画通り施工されていることを確認してください。 工事完了後の写真を撮影してください。（実績報告で必要となります。）
	↓
実績報告	全ての工事が完了したら、速やかに実績報告を提出してください。 提出期限：12月末日
	↓
完了検査	検査は、原則1回です。当日は、代表となる設計者が立ち会ってください。
	↓ <約1ヶ月>
補助金額の確定	確定通知書（第14号様式）を申請者宛に郵送します。
	↓
補助金の請求	申請者の名義の口座を記入してください。 提出期限：2月末日
	↓ <約1ヶ月>
補助金の交付	請求書に記載された口座へ振り込まれます。日付の指定はできません。

※申請書類について、詳しくは次ページと、「よくある質問と答え」を参照してください。
なお、これら以外に追加で書類が必要になる場合があります。

<申請時に必要な書類>

書類名 (全てコピー可)		対象者ア	対象者イ	様式
1	交付申請書	○	○	第1号
2	事業計画書	○	○	第2号
3	対象者であることが確認できるもの			
	(1) 活動団体を証する書類	○		
	(2) 事業者を証する書類		○	
	(3) 市税等を滞納していないことを証する書類	○	○	
4	対象建築物であることが確認できるもの			
	(1) 家屋の登記事項証明書等	○	○	
	(2) 1年以上空家であることが確認できる書類	○	○	
	(3) 現況写真(外観、立地状況、工事個所がわかるもの)	○	○	
	(4) 建築基準法に違反していないことを証する書類	○	○	
	(5) 空家の賃貸借又は取得の契約書 ※賃貸借の契約期間が10年未満の場合は、10年以上使用できることを証する書類(貸主の承諾書等)も必要	○	○	
	(6) 建物の改修及び原状回復義務の放棄について所有者の合意を得られていることを証する書類	○	○	
5	対象工事の内容が確認できるもの			
	(1) 改修工事の見積書	○	○	
	(2) プランニングシート	○	○	参考様式有
	(3) 改修工事仕様一覧表	○	○	参考様式有
	(4) 現地調査シート	○	○	参考様式有
	(5) 耐震診断の計算書(現況・計画)	○	○	
6	補助事業等の内容が確認できるもの			
	(1) 活用後の中長期的な計画予定が分かるもの	○	○	
	(2) 地域活性化に資するものとして自治会町内会から理解が得られていることを証する書類	○	○	
7	誓約書	○	○	第3号

※地域活性化に貢献する施設は非住宅であるため、「木造住宅の耐震診断と補強方法(2012改訂版)」の精密診断法1とします。精密診断法1で計算を行う場合の必要耐力の算定方法は建築基準法に準じて必要耐力を求める方法とし、一般的な住宅と同様の階高や梁スパンの木造軸組工法であることを条件とします。また、荷重が住宅とは異なるので想定する用途として地震力を算定する必要があり、比較的大きな空間を構成している場合には、水平構面剛性に対する検討をするなどの注意が必要です。

<変更・取下げを行う場合に必要な書類>

書類名 (全てコピー可)		対象者ア	対象者イ	様式
1	変更申請書 ※内容を変更する場合のみ	○	○	第6号
2	取下届 ※申請を取下げる場合のみ	○	○	第7号

<着工前に提出する書類>

書類名 (コピー可)		対象者ア	対象者イ	様式
1	中間検査申請書	○	○	第9号

<実績報告時に必要な書類>

書類名（全てコピー可）		対象者ア	対象者イ	様式
1	実績報告書	○	○	第10号
2	事業報告書	○	○	第11号
3	工事監理・施工状況報告書	○	○	第12号
4	完了検査申請書	○	○	第13号
5	対象工事の実績が確認できるもの			
	(1) 改修工事の契約書	○	○	
	(2) 完了後の写真（工事個所がわかるもの）	○	○	

<補助金の請求時に必要な書類>

書類名		対象者ア	対象者イ	様式
1	交付請求書	○	○	第15号
2	対象工事の支払が確認できるもの			
	改修工事の領収書	○	○	

よくある質問と答え

質問	答え
交付決定前に工事の契約を行ってもよいか。	交付決定前に契約や着工した場合は、補助が受けられなくなります。
内装工事や耐震改修工事は、記載してある期限通りに完了しないといけないのか。	提出期限は目安となりますが、申請から補助金の請求まで、申請年度中に行う必要があります。スケジュールに余裕を持って、事前にご相談ください。
「活動団体を証する書類」とは？	<ul style="list-style-type: none"> ・法人であれば、法人の登記事項証明書 ・登記がない場合は、活動団体の定款や会則、活動記録、役員住民票の写しなどを提出してください。
「事業者を証する書類」とは？	<ul style="list-style-type: none"> ・法人の登記事項証明書などを提出してください。
「1年以上空家であることが確認できる書類」とは？	<ul style="list-style-type: none"> ・1年以上前の電気、ガス等の閉栓記録 ・直近1年の電気、ガス等を使用していないことの履歴 ・宅建業者による1年以上前の入居者募集の広告チラシ などを提出してください。
「建築基準法に違反していないことを証する書類」とは？	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認通知書（確認済証）及び検査済証の写し ・建築確認申請台帳記載証明書 などを提出してください。
「耐震基準を満たしていることを証する書類」とは？	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震基準適合証明書 ・検査済証、建築確認申請台帳記載証明書 などを提出してください。
「補助事業等の内容が確認できるもの」とは？	活用後の短期的な計画及び10年間の中長期的な予定、地域の合意形成におけるプロセス等が分かるものです。 様式の定めはありませんので、事業計画の段階で、事前にご相談ください。
対象建築物の要件に、「建物の改修、及び原状回復義務の放棄について貸主の合意を得られているもの」とある。この要件は、どうやって満たせばよいのか。	例えば、「空家の賃貸借契約書」の特約事項にその旨の記載があれば、満たしているものと考えられます。 いずれかの書面において、貸主と合意が得られていることが確認できる必要があります。

(3) 空家の改修等補助金（地域貢献〔簡易改修〕型）

概要

「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します。

対象となる方は、自治会町内会、NPO 団体等の地域活動団体、事業者となります。

なお、受付は先着順で行い、当該年度予算額に達した時点で受付を終了します。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/akiya/kanikaisyu.html>

補助要件

● 対象者(ア、イのいずれか)

ア 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
例) 自治会町内会、NPO 団体等

イ 当該空家を借り受ける事業者

※ ア・イともに市税の滞納がない、横浜市暴力団排除条例で定める暴力団体ではないこと

● 対象建築物(全てを満たすもの)

ア 横浜市内に存する一戸建て住宅（兼用住宅を含む）

イ 建築基準法に違反していないもの

ウ 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

エ 空家等対策の推進に関する特別措置法第二条第2項における特定空家等として本市から認定されていないもの

オ 耐震性が次のいずれかに該当するもの

(ア) 昭和56年6月以降に建築確認を得て建築されたもの

(イ) 昭和56年5月31日以前に建築確認を得て着工された空家において、耐震性能等の基準に適合していると認められるもの

(ウ) 実績報告書時まで耐震性能等の基準に適合する工事、もしくは耐震シェルター設置工事を行うもの

カ 建物の改修、当該補助金の交付を受けてから5年以上使用すること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

<耐震性能等>

耐震診断区分	構造区分	基準
一般診断又は耐震診断	木造	上部構造評点が0.7以上
横浜市木造住宅耐震診断士派遣事業による耐震診断		
建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第3章第8節に規定する構造計算による耐震診断	全ての構造	構造計算により安全性が確かめられること。

● **対象経費と金額**

	対象経費	金額
A	「地域活性化に貢献する施設」への改修を目的とした内外装等の改修工事（バリアフリー工事を含む） 例)壁・床・天井・屋根等の内外装、扉・窓等の建具 水道・ガス・電気・通信等の設備 台所・トイレ・浴室・洗面室等の水回り	補助対象経費合計の1/2（上限100万円：A、B、Cの合計額）
B	耐震シェルター設置工事、及び外構工事	
C	「地域活性化に貢献する施設」への改修を自ら材料等を購入して実施する際（いわゆるDIY）の建築材料費	

※ 工事金額が100万円（税込）以上の場合は市内事業者（本社・本店が横浜市内）により入札を行う、又は2人以上の市内事業者から見積書の徴収を行うことが要件です。

ただし、耐震シェルター設置工事（その他の補助対象経費を含む工事とは別に発注する場合に限る。）のうち、市長が認める場合については、この限りではありません。

● **自ら材料等を購入して実施する際の建築材料費の具体事例**

「地域活性化に貢献する施設」の活動内容として必要な改修に係る材料が対象となります。ただし、簡易に取り外しできるものや華美なもの、装飾品、養生材、工具類等は対象となりません。

<対象となる建築材料費の例>

建築材料費	DIYの内容
床材、壁材、天井材等に使用するもの	壁紙やタイル、床の張り替え
扉、窓等に使用するもの	老朽化した扉の交換、断熱性の高い窓への交換
設備・収納等の設置に使用するもの	LED照明・温水洗浄便座・手すり・カウンター・収納スペース・屋外デッキの設置
塗料、釘、接着剤 等（改修時に使い切るものに限る。）	

<一般的にDIYできない内容>

工事の種類	留意事項
電気配線	業者に依頼しましょう。
給水・排水設備	
ガス工事	
台所・トイレ・浴室等の水回り	難易度が高く給排水工事も関係するため、DIYでやるのは困難です。
柱や壁など建物の構造に影響する部分	改修内容によっては、構造計算が必要だったり、建築確認申請が必要だったりするため、業者に依頼しましょう。
間取りを変える工事	
増改築に該当する工事	

(5) 対象事業

地域活性化に資する事業として以下全てを満たすものが対象となります。本市においても、関係部署と協議のうえ、事業が地域活性化に資するかどうか、判断していくこととなるため、計画段階で、早めご相談ください。

ア 地域活性化に資するものとして自治会・町内会から理解が得られていること

イ 5年以上の事業計画があること

ウ 本市において地域活性化に資すると認められること

<対象となる事業の例>

施設名	概要等
～生活を支援する～	
子育て支援施設	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。
高齢者支援施設	
～活動する～	
NPO等の地域活動拠点	NPOや活動団体等が運営する、地域の方を対象とした活動の拠点となるもの。
～働く～	
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。 地域の方がテレワークを行う環境が整い、ひいては地域活性化につながるもの。

手続の流れと必要書類

提出期限は目安となりますが、申請から補助金の請求まで、申請年度中に行う必要があります。スケジュールに余裕を持って、事前にご相談ください。

手続	説明
申請	申請にあたっては、 <u>建築局住宅政策課まで事前にご相談ください。</u> 申請先着順で、今年度予算額に達した時点で受付を終了します。 交付決定前に契約・着工した場合は、本補助が受けられなくなります。 提出期限：11月末日
↓ <約3週間> ※事務処理期間の目安ですので、余裕をもってご申請ください。	
交付決定	交付が決定した場合・・・交付決定通知書（第4号様式） 要件を満たさない場合は・・・不交付決定通知書（第5号様式） を申請者宛に郵送します。 交付決定後、速やかに契約のうえ着工、または購入してください。
↓	
変更・取下	変更の申請なく着工した場合は、本補助が受けられない可能性があります。 ↓ <約3週間>
変更決定	変更決定通知書（第8号様式）を、申請者宛に郵送します。
↓	
着工・完了	契約書について、契約者と申請者は同一とし、「着手年月日」と「完了予定年月日」を記載してください。 工事完了後の写真を撮影してください。（実績報告で必要となります。） 申請者と施工者立ち合いのもと、工事の完了確認を行ってください。
↓	
実績報告	全ての工事が完了したら、速やかに実績報告を提出してください。 提出期限：2月末日
↓ <約2週間>	
補助金額の確定	確定通知書（第11号様式）を申請者宛に郵送します。
↓	
補助金の請求	申請者の名義の口座を記入してください。 提出期限：3月上旬
↓ <約1ヶ月>	
補助金の交付	請求書に記載された口座へ振り込まれます。日付の指定はできません。

※ 申請書類について、詳しくは次ページと、「4 よくある質問と答え」を参照してください。
なお、これら以外に追加で書類が必要になる場合があります。

<申請時に必要な書類>

書類名 (全てコピー可)		対象者ア	対象者イ	様式
1	交付申請書	○	○	第1号
2	事業計画書	○	○	第2号
3	対象者であることが確認できるもの			
	(1) 活動団体を証する書類	○		
	(2) 事業者を証する書類		○	
	(3) 市税等を滞納していないことを証する書類	○	○	
4	対象建築物であることが確認できるもの			
	(1) 家屋の登記事項証明書等	○	○	
	(2) 1年以上空家であることが確認できる書類	○	○	
	(3) 現況写真 (外観、立地状況、工事個所がわかるもの)	○	○	
	(4) 建築基準法に違反していないことを証する書類	○	○	
	(5) 耐震基準を満たしていることを証する書類	○	○	
	(6) 空家の賃貸借*又は取得の契約書 *賃貸借の契約期間が5年未満の場合は、5年以上使用できることを証する書類 (貸主の承諾書等) も必要	○	○	
	(7) 建物の改修及び原状回復義務の放棄について所有者の合意を得られていることを証する書類	○	○	
5	補助対象経費の内容が確認できるもの 見積書等	○	○	
6	補助事業等の内容が確認できるもの			
	(1) 活用後の中長期的な計画予定が分かるもの	○	○	
	(2) 地域活性化に資するものとして自治会町内会から理解が得られていることを証する書類	○	○	
7	誓約書	○	○	第3号

<変更・取下げを行う場合に必要な書類>

書類名 (全てコピー可)		対象者ア	対象者イ	様式
1	変更申請書 ※内容を変更する場合のみ	○	○	第6号
2	取下届 ※申請を取下げる場合のみ	○	○	第7号

<実績報告時に必要な書類>

書類名 (全てコピー可)		対象者ア	対象者イ	様式
1	実績報告書	○	○	第9号
2	事業報告書	○	○	第10号
3	耐震性能等の条件を満たしていることを証するもの ※耐震改修工事を行う場合 建築確認済証・検査済証の写し、耐震診断の診断書等	○	○	
4	対象工事の実績が確認できるもの			
	(1) 施工事業者との契約書	○	○	
	(2) 完了後の写真 (工事個所がわかるもの)	○	○	
	(3) 建築材料の購入・使用がわかるもの ※DIYによる場合 レシート、使用前の材料写真、作業中の写真等	○	○	

<補助金の請求時に必要な書類>

書類名		対象者ア	対象者イ	様式
1	交付請求書	○	○	第 11 号
2	対象工事の支払が確認できるもの 改修工事の領収書	○	○	

よくある質問と答え

質問	答え
交付決定前に購入した材料は補助金の対象となるか。	補助金の交付決定前に購入した材料は補助金の対象になりません。
交付決定前に工事の契約を行ってもよいか。	交付決定前に契約や着工した場合は、補助が受けられなくなります。
内装工事は、記載してある期限通りに完了しないといけないのか。	提出期限は目安となりますが、申請から補助金の請求まで、申請年度中に行う必要があります。スケジュールに余裕を持って、事前にご相談ください。
「活動団体を証する書類」とは？	<ul style="list-style-type: none"> ・法人であれば、法人の登記事項証明書 ・登記がない場合は、活動団体の定款や会則、活動記録、役員の住民票の写しなどを提出してください。
「事業者を証する書類」とは？	<ul style="list-style-type: none"> ・法人の登記事項証明書などを提出してください。
「1年以上空家であることが確認できる書類」とは？	<ul style="list-style-type: none"> ・1年以上前の電気、ガス等の閉栓記録 ・直近1年の電気、ガス等を使用していないことの履歴 ・宅建業者による1年以上前の入居者募集の広告チラシ などを提出してください。
「建築基準法に違反していないことを証する書類」とは？	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認通知書（確認済証）及び検査済証の写し ・建築確認申請台帳記載証明書 などを提出してください。
「耐震基準を満たしていることを証する書類」とは？	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震基準適合証明書 ・検査済証、建築確認申請台帳記載証明書 ・耐震診断の診断書 などを提出してください。
「補助事業等の内容が分かる書類」とは？	活用後の短期的な計画及び5年間の中長期的な予定、地域の合意形成におけるプロセス等が分かるものです。 様式の定めはありませんので、事業計画の段階で、事前にご相談ください。
対象建築物の要件に、「建物の改修、及び原状回復義務の放棄について貸主の合意を得られているもの」とある。 この要件は、どうやって満たせばよいか。	例えば、「空家の賃貸借契約書」の特約事項にその旨の記載があれば、満たしているものと考えられます。 いずれかの書面において、貸主と合意が得られていることが確認できる必要があります。

(4) その他の支援・補助制度

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市職員による支援 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市職員による支援 ②まちづくりコーディネーターの派遣 ③活動経費の一部の助成（経費の 8 割以内、10 万円程度） 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
身近なまちの防災施設整備事業（「まちの防災広場」整備）	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 [補助上限額] 〔地震時の火災による延焼の危険性が高い地域〕 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） 〔その他の地域〕 広場整備費：75 万円（自治会町内会等）	都市整備局 防災まちづくり推進課
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、選考を通過した団体と市が協定を締結の上、最大 3 年間 1,500 万円の助成金を交付 [支援内容] ①民有地の緑化費（90%） ②地域の緑化活動費（①で緑化したものの維持管理）（90%、上限 100 万円/年） ③地域の緑化プロモーション等の費用（50%、上限 50 万円/年）	みどり環境局 環境活動事業課
放課後児童クラブ事業補助金	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 [補助対象] ①人件費 ②管理運営費 ③児童処遇費 ④施設利用料 他 [基礎部分の補助上限額] 542 万 8 千円（年間開所日数・児童数による）	各区こども家庭支援課

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"> ①事業費 ②開設準備補助費 ③耐震化移転補助費 <p>[補助上限額]</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 事業費（基本助成）：755万8千円（事業実施日数・時間による） ②開設準備補助費 <ul style="list-style-type: none"> ・初度調弁費:50万円 ・借上・整備補助費：110万円 ③耐震化移転補助費 <ul style="list-style-type: none"> ・移転事務費：50万円 ・借上・整備補助費：110万円 	<p>こども青少年局 地域子育て支援課</p>
<p>戸塚区地域の居場 所づくり補助金 〔戸塚区内〕</p>	<p>戸塚区内で、地域住民が交流し、区民が主体となって行う居場所の活動を支援</p> <p>[補助対象]</p> <ul style="list-style-type: none"> ①物品購入費 ②印刷製本費 ③光熱水費、燃料費 ④修繕費、工事請負費 ⑤通信運搬費 ⑥使用料及び賃借料 他 <p>[補助上限額]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1～2年目：25万円 ・ 3年目：20万円 ・ 4年目：15万円 ・ 5年目：10万円 	<p>戸塚区区政推進課</p>
<p>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〕</p>	<p>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</p> <p>[補助対象]</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>[補助上限額]</p> <ul style="list-style-type: none"> ①新たに事業を始めるとき <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <ul style="list-style-type: none"> ・ 1年目：100万円 ・ 2～3年：50万円 ③既存の施設・店舗で事業を行う、または既存事業を継続するとき：1～3年 50万円 ④事業開始のための予備調査等を行うとき：10万円 	<p>金沢区地域振興課</p>

事例編

(1) 街の家族

区分	空家（1997年築）	活用用途	多世代地域交流拠点
所在地	青葉区奈良町	活動団体	NPO 法人街の家族
活用支援制度	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	活用開始	2024年7月
関連 URL	https://machinokazoku.info/ https://syncable.biz/campaign/5814		
経緯	<p>2012年から活用していた物件が、所有者の都合で使えなくなり、移転先となる空家を探すことに。空家活用のマッチング制度の窓口である市民協働推進センターに相談したところ、同一地域内での空家の登録はなく、空家を探している旨のちらしを作成して、地域の各戸にポスティングしてはどうかとのアドバイスを受けた。アドバイスをふまえてポスティングを行った結果、当該空家の所有者から連絡があり、借りることが可能となった。</p>		
改修等の内容	<p>《改修等内容》 ガスコンロの交換、オープン撤去、収納棚の造作、洗面台床張り替え、エアコン設置、車庫ゲートの撤去、収納の扉破損修理</p> <p>《改修費用等》 工事費等の総額：約40万円、補助金額：約20万円</p>		
事業・活動内容	<p>① コミュニティハウス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多世代交流の居場所。手作りランチを提供し、多世代がひとつの食卓を囲むことで、地域と繋がっているという安心感を生み出す。配膳や片付けは参加者全員で協力して行う。 <p>② まんまる一む</p> <ul style="list-style-type: none"> ・乳幼児の一時預かり保育事業。住民による住民のための保育で、地域の先輩が子どもたちを温かく見守る。 <p>③ フリースクール WA・Lau</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の小学生を対象としたフリースクール。それぞれが自分らしく安心して過ごせる居場所。 <p>④ 介護予防</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者が主体となって、身体全体を使う体操や脳トレ体操、歌唱活動などの活動を実施。 <p>⑤ その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ベビーマッサージ講座や健康体操、不登校児の親の会など 		
工夫点等	<p>空家所有者の方に、市が専門相談員派遣を行っていることを紹介し、利用いただくことで、貸すにあたっての不安や疑問点を解消することができ、スムーズに賃貸借契約を締結できた。</p> <p>市の改修費補助の制度を活用することで、改修費の負担を軽減することができた。</p> <p>近隣の方から「空家の状態は不安もあったが、今は人の出入りがあり安心している。」とご意見をいただいた。</p>		



▲建物の外観



▲保育室



▲多世代交流の居場所



▲介護予防体操



▲夏休み勉強会



▲こどもクッキング

(2) ちえのわチュンチュンカフェ

区分	空家（1970年築）	活用用途	コミュニティカフェ
所在地	戸塚区小雀町	活動団体	NPO 法人ぐるーぷ・ちえのわ
活用支援制度	ヨコハマ市民まち普請事業	活用開始	2022年4月
関連 URL	http://chienowa.s1010.xrea.com/ https://www.city.yokohama.lg.jp/totsuka/kurashi/kyodo_manabi/kyodo_shien/ibasyo/tiikinoibasyo.files/0056_20240404.pdf		
経緯	<p>2006年に民家を借りて学習支援の場「寺子屋」を開始。隣の民家が空くごとに施設を増やし、「まなぶ・あそぶ・つくりだす」活動を展開してきたが、障害のある方も共に活動を行うにもかかわらず、4棟ある施設のいずれもバリアフリーに課題があった。そんな折、2020年に隣家が空家となったことから「ヨコハマ市民まち普請事業」にチャレンジ。無事に採択され、助成を受けて空家を改修し、バリアフリーな多目的交流スペース「ちえのわチュンチュンカフェ」が誕生した。</p>		
改修等の内容	<p>《改修等内容》 ウッドデッキの整備、スロープの整備、車いすトイレの設置、キッチン設備の設置、カウンターテーブルの設置、サッシ交換、塀へのタイル張り、室内壁のしっくい塗り、電気工事等</p> <p>《改修費用等》 工事費等の総額：約604万円、補助金額：約500万円</p>		
事業・活動内容	<p>コミュニティカフェとして、通常のカフェ営業を行いつつ、曜日ごとに趣を変えた催しを実施</p> <p>月：音楽カフェ 火：大人の寺子屋（月2回） 水：けんこうサロン（介護予防） 木：親子カフェ 金：健康麻雀・囲碁将棋、スマホ・パソコン相談 土：ものづくりワークショップ（不定期）</p> <p>営業日 カフェ：月曜日～土曜日、第1日曜日 貸室：月曜日～土曜日の夜間、日曜日</p> <p>NPO法人としては、学習支援活動や余暇支援活動などの「子ども・若者支援事業」とけんこうサロンや親子カフェなどの「地域のひろば事業」を実施している。これらの事業を通じて、障害のある人もない人もともに生き生きと活動できる居場所づくりを進めている。</p>		
工夫点等	<ul style="list-style-type: none"> ・ヨコハマ市民まち普請事業にチャレンジしたことで、市の支援や改修費等の助成を受けることができた。 ・これまで活動に共感して協力をしてくれた事業者に教えてもらいながら、地域の方たちと塀へのタイル貼りや壁のしっくい塗り、ウッドデッキの整備などを行った。 		





▲建物の外観



▲しっくい塗りの様子



▲ウッドデッキ作りの様子



▲カフェスペースの様子



▲親子カフェの様子



▲大人の寺子屋の様子

(3) 子どもと大人のまなびば そらいろ

区分	空家（1994年築）	活用用途	多世代の学びの場
所在地	泉区中田東	活動団体	子どもと大人のまなびば そらいろ
活用支援制度	横浜市空家の改修等補助金	活用開始	令和5年10月
関連 URL	https://manabibasorairo.wixsite.com/my-site-1 https://camp-fire.jp/projects/715676/view		
経緯	<p>子どもも大人も、障がいのあるなしや立場に関係なく、みんながフラットな関係でつながり、それぞれの人が探求したいことや表現したいことに向かって動き出すのを後押しする地域の居場所を作りたいと考え、2023年2月ごろから知り合い等に話していた結果、必要な情報や応援する人が集まり始めた。その流れで、同年6月ごろ知人を介して工務店から空家の紹介を受け、大家さんに思いを伝えた結果、借りることが可能に。多くの人の手を借りながら粗大ごみの搬出や改修を行い、10月にそらいろがオープンした。</p>		
改修等の内容	<p>《改修等内容》 和室仕切り壁解体撤去・床下地作成、キッチン横手洗い器設置、洗面化粧台改修（水漏れ補修、水栓の交換）、ガスコンロ設置、給湯器の設置、エアコン設置、アコーディオンドアの設置、照明の設置等</p> <p>《改修費用等》 工事費等の総額：約120万円、補助金額：約53万円</p>		
事業・活動内容	<p>多様な人とつながり、ワクワクする自分を見つけるまちのまなび場として、下記の4つの事業を展開</p> <p>① 個別のまなび支援 発達に凸凹のある子ども・学校に行きづらさがある子どもための個別カリキュラムの学習支援。発語前の子どもにも対応。（対象：幼児（年長）～小学6年生）</p> <p>② 探求スクール 地元中田の人や場と関わりながら、自らが学び考える力を育てる探求型学習や自分の学びを深め広げる楽しさを体験する対話型の学び。 （対象：小学3年生～中学1年生）</p> <p>③ アフタヌーンクラス アート、音楽、ダンス、体操、クッキング、畑作業、散策などのプログラムを用意。参加者のペースや興味に合わせてながらゆるく楽しむ学び・余暇支援の場</p> <p>④ イベント 多様な人との交流、学びの広がりにつながるワークショップや講座、発表会やおしゃべり会などを不定期に開催</p>		
工夫点等	<ul style="list-style-type: none"> ・仲間を先に集めることで、粗大ごみ搬出や掃除を仲間の手助けで行うことができた。 ・和室の砂壁落とし・下地塗り・漆喰塗りを地域に呼びかけてイベント化することができた。 ・空家の改修や設備などの初期費用が思ったよりかかり、運営費を捻出するため、クラウドファンディングを実施。目標金額である80万円を達成した。 		



・イベント等で訪れる方が居心地がよいと言ってくれることが多い。いろいろな人の手で掃除や改修した時の想いが、空家改修に関わった人たちも愛着をもって継続的に訪れている。



▲建物の外観



▲漆喰塗りワークショップの様子



▲改修後の部屋の様子



▲遊べる段ボールハウス作りの様子



▲米粉でお菓子を作るイベントの様子



▲そらいろフェスの様子

(4) こずみのANNEX

区分	空家（1969年築）	活用用途	学生シェアハウス＋地域のラウンジ
所在地	金沢区釜利谷東	活動団体	食卓八景一つながりのリビングをつくる会
活用支援制度	金沢区空き家等を活用した地域の「茶の間」支援事業 ヨコハマ市民まち普請事業	活用開始	2023年3月
関連URL	https://www.kozumino-annex.org/ https://kanasuta.city.yokohama.lg.jp/living/986/		
経緯	<p>金沢区で地域に開かれたラウンジを併設するアパートメント「八景市場」を運営するオーナーが、もう少し地域に住む人が日常的に気軽に利用でき、ご近所の良さを感じられる場所が必要と考え、10年以上空家になっていた元祖父の家の活用を考案。2020年に、八景市場に住む建築に携わる夫婦に相談したことをきっかけに空家活用プロジェクトがスタート。区や市の支援制度を段階的に活用しながら、2021年に学生シェアハウス、2022年には地域のラウンジがオープンした。</p>		
改修等の内容	<p>《改修内容》 <まち普請での改修内容> テラスの鉄骨・木骨工事、テラスの土間の整備、テラスの左官工事、衛生設備工事、壁の整備、柱の撤去および梁補強、窓の交換、電気工事、その他付帯工事</p> <p>※工務店に工事もお願しつつ、DIYでできることはみんなで手がけた。</p> <p>《改修費用》 工事費用の総額：約520万円、補助金：約500万円</p>		
事業・活動内容	<p>①地域のシェアラウンジ ふらっと利用：宿題・テレワーク・飲食・休憩・井戸端会議等、予約なしで利用可 貸切利用：イベント利用・お食事会・会議等、予約ありで貸切利用可</p> <p>②学生シェアハウス 建築やまちづくりを学ぶ学生が居住し、開かれた共有スペースを運営しながらこどもからお年寄りの方々まで幅広い世代の交流をめざし活動</p>		
工夫点等	<ul style="list-style-type: none"> ・学生や地域の方も巻き込んだワークショップを開催し、地域の意見を設計に落とし込んだことで、地域に愛される多世代が集う場になっている。 ・学生が活用の企画から参加し、ここに暮らし、運営を担うことで、地域の安心感や活力につながっている。 		



▲改修後のイメージ



▲改修前の外観



▲改修後の外観（丸い縁側やパーゴラを整備）



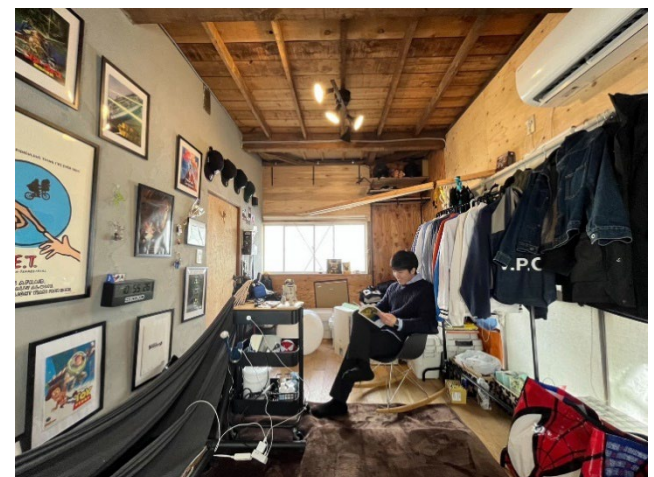
▲大学生と地域で設計案を考える様子



▲こどもたちと珪藻土を塗る様子




▲シェアラウンジの様子



▲学生シェアハウスの様子

(5) シェアハウス yorozuya

区分	空家（1990年築）	活用用途	シングルマザー等向けシェアハウス （セーフティネット住宅）
所在地	磯子区中原	活動団体	株式会社 YOROZUYA
活用支援制度	横浜市住宅セーフティネット経済的支援住宅家賃減額補助	活用開始	2019年3月
関連 URL	https://www.machikyo.or.jp/kyojyushien/bukai/shien/start-book_2022.pdf https://suumo.jp/journal/2021/07/01/180845/ https://motherport.net/fudo/1618		
経緯	<p>元々活動団体の家族が住んでいた住宅。隣の敷地に住宅を購入したことで元の住宅が空家になったことがきっかけ。単に流通に乗せるのではなく、社会的意義をもった活用方法を検討していたところ、NPO 法人全国ひとり親居住支援機構（横浜市中区）の代表と知り合い、シングルマザーの住まいに関わる現状を目の当たりにして、何とか力になればと考え、改修を行い、2019年3月からシングルマザーのシェアハウスとして運営を開始。2020年にセーフティネット住宅への登録を行った。</p> 		
改修等の内容	<p>《改修等内容》 初期の改修等として、トイレ・浴室の改修、給湯器取り換え、クロス張り替え、エアコン設置、家電・家具を購入、ハウスクリーニングを実施</p> <p>《改修費用等》 工事費等の総額：約 140 万円、補助金額：－</p>		
事業・活動内容	<p>① シングルマザー等向けのシェアハウス（セーフティネット住宅）の運営 3部屋を家賃補助付きセーフティネット住宅として、シングルマザー（单身女性も入居可）の居住と自立を支援。共用部の清掃等はオーナーが実施。</p> <p>② 隣接するオーナー居住の住宅のリビングをコミュニティカフェとして活用 隣接する自宅のリビングで、近隣の高齢者等が集まる居場所づくりに取り組む。（区の地域の居場所づくり支援補助金を活用）</p>		
工夫点等	<ul style="list-style-type: none"> ・セーフティネット住宅として登録するとともに、市の家賃減額補助の活用により、入居者を確保しやすくした。 ・子育て中の方同士が居住することになるため、一定のルール（リビングでの食事の時間帯や、収納の割り当てなど）を設けている。 ・オーナーが清掃・管理等を直接行うことで、人件費を抑えている。 ・シングルマザーや单身女性の入居ニーズは多く、近所に新たに空家を取得し戸数を増やす予定。 		



▲建物の外観（左：オーナー住宅 右：シェアハウス）



▲リビング（共用部）の様子



▲リビング（共用部）の様子



▲居住スペースの様子



▲居住スペースの様子

(6) second color

区分	空家（1974 年築）	活用用途	就労継続支援 B 型事業所
所在地	横浜市瀬谷区下瀬谷	活動団体	株式会社カラー
活用支援制度	空家活用の専門相談員派遣事業 空家活用のマッチング制度	活用開始	2022 年 10 月 1 日
関連 URL	https://www.facebook.com/color1201/ https://color-sign.com/		
経緯	<p>本社のある旭区の周辺区で新たな事業所開設に向けた拠点を探していた。2021 年にたまたま空家活用のマッチング制度のちらしを目にして横浜市民協働推進センターに相談したところ、当該空家のオーナーの紹介を受けた。福祉事業に理解のあるオーナーだったこともあり、空家を借りることが可能となった。市の専門相談員派遣事業も活用しながら賃貸借契約、改修等を進め、2022 年 10 月に事業所がオープンした。</p>		
改修等の内容	<p>《改修等内容》 床張り替え、間仕切壁・押入れの撤去、浴室をトイレに改修、階段に手すり設置、エアコン設置、カーポート撤去、庭の整地、縁側の設置</p> <p>《改修費用等》 工事費等の総額：約 150 万円、補助金額：－</p>		
事業・活動内容	<ul style="list-style-type: none"> ・障害のある方の就労を支援する事業所（就労継続支援 B 型事業所）として活用 1 階と 2 階の 1 部屋を作業場として、平日 10 時から 15 時までの間、音やにおいでないキーホルダー製作などの軽作業を行っている。 ・地域の雇用を大切にしており、スタッフを含め徒歩（自転車）で通所できる方を対象とした施設としている。 ・2 階の作業場は、近隣の養護施設の集団作業の場としても利用。また、土曜日は大人食堂として通所者以外の方も参加できる交流の場を提供している。 		
工夫点等	<ul style="list-style-type: none"> ・オーナーの思い入れのある住宅であることをふまえて、なるべく元の空間を活かしつつ、旧耐震基準の建物であったため、空家活用の専門相談員派遣事業を活用して、建築士からアドバイスをもらいながら改修方法を検討した。 ・旭区の児童養護施設の子どもたちと DIY により改修を行ったり、廃棄されるエアコンを譲り受けるなどにより、改修費をできるだけ抑えた。 ・築 40 年以上経過していることから断熱性能が低く快適性に欠けてしまう点が、古い空家を活用する上では課題と感じている。 ・区から自治会長を紹介してもらい、早い段階から福祉事業所を開設することの地域の理解を深めた。 ・もともと樹木が生い茂っていた状態だったため、事業所が開設して適切に管理されるようになり、地域住民から感謝されることが大きな驚きだった。 		





▲改修前の外観



▲改修後の外観



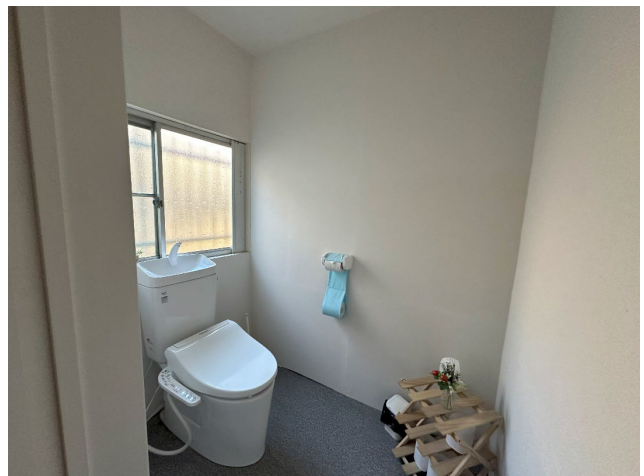
▲改修後、庭の整地と縁側設置の様子



▲施設内作業場（間仕切壁と押入れを撤去）




▲階段手すりの設置



▲浴室を改修し、女性用トイレを設置
（男女別トイレを設置）

(7) Yワイひろば

区分	空家（1985年頃築）	活用用途	コミュニティスペース、シェアオフィス
所在地	横浜市磯子区中原	活動団体	株式会社 solar crew
活用支援制度	—	活用開始	2018年9月
関連 URL	https://solarcrew.jp/project/yokohama01/ https://ideasforgood.jp/2021/04/07/solarcrew/		
経緯	<p>オーナーが7年ほど空家になっていた住宅の活用について、屏風ヶ浦地域ケアプラザに相談。もともと屏風ヶ浦地域ケアプラザとつながりがあった当該団体に声がかかり、活用策を検討することになった。将来的に自治会館がなくなることを受け、地域住民の交流拠点を設けたいという地域の意向もあり、当該団体が空家を借り受け、リノベーションし、コミュニティスペース兼シェアオフィスを開設することとなった。</p>		
改修等の内容	<p>《改修内容》 1階の壁撤去、内装壁の左官塗装、キッチンの更新、耐震補強・耐震シェルターの整備、シェアオフィス用の個室改修、廃棄された太陽光パネルを設置</p> <p>《改修費用》 工事費等の総額：約250万円、補助金額：—</p>		
事業・活動内容	<p>①コミュニティスペース 1階はコミュニティスペースとして、地域の方が自由に無料で使える空間として提供。運営協議会を設置（磯子区、社会福祉協議会、町内会、地域ケアプラザ、2階入居事業者）して、運営方法の検討やイベントの企画等を行っている。耐震シェルターや太陽光パネルの設置により、災害時に防災拠点となることを想定している。飲食店営業許可を取得しているほか、今後は就労継続支援事業としてデリバリーサービスを展開する予定。</p> <p>②シェアオフィス 2階はシェアオフィスとして貸し出し、企業やNPO等が入居している。借主は1階のコミュニティスペースでイベント等の開催が可能で、地域の交流を生み出すとともに、顧客開拓にもつなげている。</p> <div style="text-align: center;"> <p>《Yワイひろばではこのような利用ができます。》</p>  <p>キッチンを利用して家族や仲間でのランチ会やホームパーティー、料理教室などが楽しまれています。</p> <p>地域ケアプラザとの連携で「美味しいコーヒー」お茶の無料提供や「楽器作り教室」など交流イベントした「スマイル講座」を開催しました。</p> <p>フリーWi-Fiも完備、会議や打ち合わせ等にもご利用いただけます。</p> <p>一階も借主は10名以上、同じ「Yワイひろば」で、土地の「30年保証」や「1000にゃんこ作り体験会」など様々なイベントを開催しました。</p> <p>専属のグループ「はなすはらお前ワイワイひろば」土地の「30年保証」や「1000にゃんこ作り体験会」など様々なイベントを開催しました。</p> <p>近づくにつれて、先見して、新築利用したい方は賃貸会社に相談してください。</p> </div>		
工夫点等	<ul style="list-style-type: none"> ・2階をシェアオフィスとすることで、その賃料で1階のコミュニティスペースも含めた全体の運営費用を賄っている。 ・できるだけ地域で集めた廃材や不用品を再利用することで、改修等費用を抑えた。 ・改修にあたっては、地域の方が参加できるDIYイベントを3カ月連続して開催することで、参加者の建物への愛着を醸成し、その後の利用につなげた。 ・コミュニティハブとしての地域防災拠点として、いざとなったらYワイ広場に逃げれば大丈夫だという地域住民の意識醸成も行っている。 		



▲建物の外観（Y字路）



▲DIYによる改修の様子



▲耐震シェルター内部の様子



▲1階コミュニティスペース



▲2階シェアオフィス



▲地域交流活動の様子

(8) みんなのうえん寝屋川

区分	空地・空家（1970年代築）	活用用途	農園、キッチンサロン（休憩所）
所在地	大阪府寝屋川市緑町	活動団体	一般社団法人グッドラック
活用支援制度	老朽建築物等除却補助金（寝屋川市） 空地コモンズ整備支援（大阪府都市整備推進センター）	活用開始	2009年4月
関連 URL	https://minnanouen.jp/		
経緯	<p>大阪市住之江区北加賀屋では、2009年から地元不動産会社が主体となり、「北加賀屋クリエイティブヴィレッジ構想※」に取り組んでいる（※地域の空家や空工場、空地などに若いクリエイターを誘致し、北加賀屋をアート・デザインが溢れる街を目指す取り組み）。この構想の中で、空家を農園として整備し、若い世代と地域住民を「農」や「食」をテーマにつなぐコミュニティ農園プロジェクト「みんなのうえん」がスタートした。「みんなのうえん寝屋川」は当該取り組みの2事例目。北加賀屋での取り組みを知った寝屋川市からの連絡がきっかけだった。台風被害による損傷等が残る老朽家屋（二軒長屋4棟）を農園にできないかとの相談から、所有者の紹介を受けた。空家だった3棟を解体し、跡地を農園に整備。残りの1棟は、一軒が居住中であったため残し、空いていた一軒を改修し、農園の休憩所としてキッチンサロンを整備した。</p>		
整備等の内容	<p>《整備内容》</p> <p>農園：二軒長屋3棟及びブロック塀の解体。土の入替え・盛土</p> <p>空家改修：汲取式トイレから水洗トイレに改修、下水道接続工事、台所・洗面所の改修、床の貼替え、ウッドデッキの整備等</p> <p>《整備費》</p> <p>工事費用：約1,000万円、補助金額：約500万円</p>		
事業・活動内容	<p>①貸し農園・コミュニティ農園の運営</p> <p>約300㎡の土地に6㎡の区画を30区画整備し、貸し出している。料金は、1区画3,850円/月～。スタッフによる栽培作業のサポート付1区画6,050円/月～。</p> <p>②「農」と「食」に関するイベントの開催</p> <p>農園を知り興味を持つきっかけづくりとして、農園で育ったさつまいもを収穫する農業体験イベント等を開き、地域や周辺住民との交流の場を設けている。また、「農」と「食」に関するイベント等を開催。他の「みんなのうえん」利用者等との交流の機会となり、自発的な活動が生まれるコミュニティ形成の場となっている。</p>		
工夫点等	<ul style="list-style-type: none"> ・解体費・整備費を負担する代わりに、所有者から借地料を割安に設定していただいた。空家改修は、トイレが汲取式だったことにより、下水道接続工事に多くの費用を要した。そのため、改修は必要最低限のみDIYで行い、費用をできるだけ抑えた。 ・周囲の農地との差別化を図り集客の工夫をしている。無農薬有機栽培の土づくり、栽培指導などのサポートサービス、コミュニティ形成につながるイベントの実施などのほか、農園に隣接する空家を改修したキッチンサロンが一つの特徴になっている。解体し農園として整備することも出来たが、休憩所としたことがメリットとなった。エアコンや冷蔵庫もあり、暑い夏の畑仕事の後の休憩スペースとして利用者から好評。庇のあるウッドデッキでは、縁側のようにくつろぐことができる。 		



▲解体前の老朽木造長屋



▲農園整備の様子



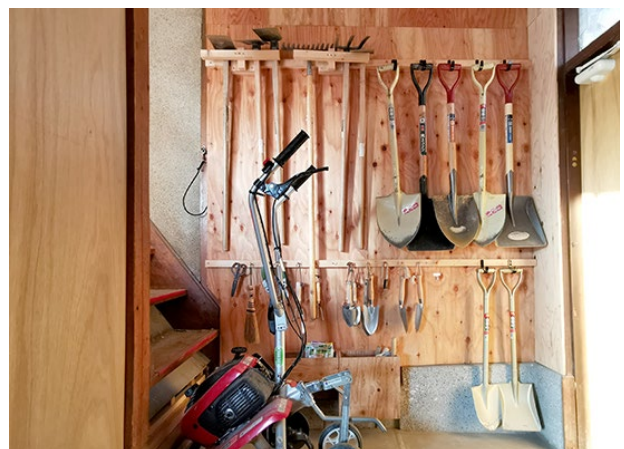
▲整備された農園の様子



▲キッチンサロンのウッドデッキ縁側。檜風呂を活用した雨水タンク。野菜の水やりに活用



▲キッチンサロンの室内の様子



▲農具倉庫。利用者に無料で貸し出し

(9) まちの防災広場

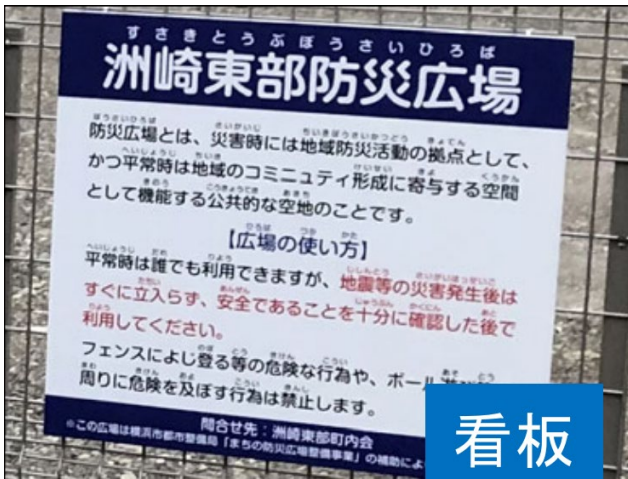
区分	空家跡地（空家 1965 年築）	活用用途	防災広場
所在地	金沢区洲崎町	活動団体	洲崎東部町内会
活用支援制度	身近なまちの防災施設整備事業 「まちの防災広場」整備事業	活用開始	2023 年 3 月
関連 URL	https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/koho-kocho/press/toshi/2022/0330susakitoubu.files/0003_20230328.pdf		
経緯	<p>洲崎町は木造住宅が密集しており、狭あい道路や行き止まりなど防災上の課題が多く、2012 年から地域による防災まちづくり活動が続けられてきた。2021 年ごろ、老朽化する空家も地域の課題となっていたことから、町内会役員が区から紹介された「まちの防災広場整備事業」の活用を空家所有者に提案。所有者自身も相続した空家の管理や安全性に不安を感じていたことから協力が得られ、当該事業を活用して空家を解体、2023 年 3 月にその跡地を活用した「まちの防災広場」の整備が実現した。</p> <div style="background-color: #e0ffe0; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>■ 「まちの防災広場整備事業」とは</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>「身近なまちの防災施設整備事業」の補助メニューの一つであるこの制度は、横浜市が地権者から土地を無償で借り受け、自治会町内会等の団体がまちの防災広場を整備して維持管理を行うことで、まちの防災性の向上及び住環境の改善やコミュニティ形成を図るものです。市は、老朽建築物の解体や広場整備に係る費用の一部を補助するほか、土地の固定資産税を非課税とします。</p> </div>		
改修等の内容	<p>《改修等内容》 空家等の解体、跡地の整地（砕石舗装）、ブロック塀を低いフェンスに改善</p> <p>《改修費用等》 工事費等の総額：約 390 万円、補助金額：約 360 万円</p>		
事業・活動内容	<p>①災害時の一時避難場所 災害発生時は、一時避難などの地域防災活動の拠点として活用</p> <p>②平常時のコミュニティスペース 防災訓練の会場、マルシェなどの催しや朝のラジオ体操など、地域のコミュニティスペースとして様々なことに活用</p>		
工夫点等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物を解体する費用を工面することが難しい等から建物所有者は懸念していたが、補助金が受けられるため費用がかからないこと、固定資産税が免除されること、10 年間契約であることを説明して、実施に至った。 ・ 危険で古い建物がなくなり、広々とした防災広場ができ、町内の皆が大変喜んでい 		



▲整備前



▲整備後



▲防災広場の看板の設置



▲防災訓練の様子



▲マルシェの様子



▲朝のラジオ体操の様子

編集・発行

横浜市建築局住宅部住宅政策課

編集協力

株式会社アルテップ

〒231-0005 横浜市中区本町6-50-10

電話：045-671-4121 FAX：045-641-2756