

空家の流通・活用マニュアル

～地域活用の手引き～



- 1 空家の地域活用とは？
- 2 空家活用のマッチング制度
- 3 空家に関する支援・補助金

2023（令和5）年4月

横浜市建築局

目次

1 空家の地域活用とは？	1
(1) はじめに	
(2) 地域活用の手順	
(3) 空家の活用事例の紹介	
2 空家活用のマッチング制度	11
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	14
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）	

1 空家の地域活用とは？

(1) はじめに

横浜市には、約 63 万戸の一戸建て住宅がありますが、そのうち約 28,000 戸が空き家といわれており、今後も、少子高齢化の進行等に伴い、空き家は増加していくと予想されます。

そこで、横浜市では、空家等対策の推進のため、平成 31 年 2 月に策定した「第 2 期 横浜市空家等対策計画」において、4 つの取組の柱を掲げています。

- ① 空家化の予防
- ② 空家の流通・活用促進 ▣本冊子のテーマ！
- ③ 管理不全な空家の防止・解消
- ④ 空家の跡地活用

このマニュアルは、②空家の流通・活用促進において、空家となった一戸建て住宅を、地域で有効活用しようとする際の、ヒントを見つけられるようにと作成しました。

空家を活用したい方（地域の活動団体など）

空家を活用してほしい方（空家の所有者）

を主な対象として、実際の事例や相談先も含めて紹介しています。

(2) 地域活用の手順【活用したい方】

空家を活用して、地域交流拠点や子育て支援施設、高齢者支援施設などを始めたいと考えたとき、実現に向けた主な手順は、以下の通りです。

- ① 活用の計画をたてる
- ② 空家を見つける
- ③ 空家の状態を確認する
- ④ 空家を借りて改修する
- ⑤ 活用を始めて、続けていく

ここでは、特に、② 空家を見つける、③ 空家の状態を確認する、④ 空家を借りて改修する、について説明します。

〈横浜市の空家対策について〉

本市の空家は増加傾向にあり、この中には適正に管理されず、放置され、周囲の住環境に悪影響を及ぼすものも生じているため、「第2期横浜市空家等対策計画」を策定し、総合的かつ計画的に空家等対策を推進しています。

〈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

② 空家を見つける

空家といっても、その状態はさまざまで、探すにあたっては、まず、どのような空家を借りたいのか、整理してみることが大切です。事前に検討しておくポイントは、例えば以下のようなものです。

場所	
規模（広さ）	
構造・設備	
家賃（予算）	
探している理由	

さらに、借りた空家をどう活用したいのかも、事前に整理しておくことが大切です。以下のようなポイントを押さえておきましょう。

活用の目的	
活用の内容	
活用の対象・利用者	
活用頻度	
活用期間	

次に、空家を実際に見てみましょう。

自分が住むための空家を探す場合は、地元の不動産店や、インターネットで探せばすぐに見つかるのに、地域活用を目的として空家を探しても、同じ方法ではなかなか見つかりません。

なぜかというと、地域活用を目的とした場合は、貸したい方と借りたい方の数が少なく(市場で流通していない)、お互いの条件をマッチさせる仕組みがないからです。

そこで、本市では、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<11 ページに記載>」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利用し、ご自身で空家を探してみてもよいでしょう。

〈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。

都心部に近く、住宅の需要が高い横浜市では、既に同様のインターネットサイトもあり、不動産市場で一定程度、住まいとして空家が流通しているからです。

一方で、空家を地域活用したい場合に、借りたい方と貸したい方をつなげる仕組みがなかったため、「空家活用のマッチング制度」をスタートさせました。

③ 空家の状態を確認する

空家を借りるにあたっては、事前に、建物と敷地、及びその周辺の状態を実際に確認することが大切です。

実際の建物と見比べながら以下のような点をチェックしてみましょう。所有者の方をお願いして建物の図面が事前であればなおよいです。

ただ、全てご自身で調べる必要はありません。分からない点は、「空家活用の専門相談員派遣事業<15 ページに記載>」を活用するなど、専門家の助けを借りましょう。

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？

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

〈基礎知識：耐震基準について〉

登記簿(法務局で取得可)等で建築年月日を確認して、耐震基準を満たしているかどうか確認することが大切です。耐震基準を満たしていない建物は、活用にあって必ず耐震改修工事を行うようにしましょう。

旧耐震基準：1981(昭和56)年5月末以前に建てられたもの

新耐震基準：1981(昭和56)年6月以降に建てられたもの

※1981(昭和56)年6月以降に建てられたものでも、必ずしも現行の耐震基準に適合しているとは限りません。活用にあ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。

〈基礎知識：用途地域について〉

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決められています。

そのため、空家を、店舗など住宅以外の用途で活用する場合には、制限を受ける可能性があります。

用途地域など都市計画による制限内容は、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

〈基礎知識：住宅用地の固定資産税について〉

一般的に、200㎡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、結果として固定資産税が高くなる可能性があります。

〈空家に関する出前講座〉

区役所や地域ケアプラザなどで、ご要望に応じたテーマで、1時間程度の出前講座を開催することも可能です。お気軽にご相談ください。
建築局住宅政策課 TEL：045-671-4121

④ 空家を借りて改修する

空家を借りるには、たとえ親族や親しい知人間であっても、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、以下のようなものを盛り込むようにしましょう。

賃貸借契約書 or 建物及び敷地の仕様合意書など

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

年 月 日

賃貸人 住所・署名・押印

賃借人 住所・署名・押印

※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HP等をご確認ください。

空家を借りることができれば、活用に向けた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。

- 家財等の処分費
 - 養生・仮設足場費
 - 改修に係る資材費
 - 耐震改修費
 - 工事個所別工事費（内装、外装、外構）
 - 設備費（電気、給排水工事等）
 - 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を行うとともに、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。

また、「空家の改修等補助金(地域貢献型)<19 ページに記載>」など、活動を支援する制度もあります。

なお、改修するには、空家の所有者の了解が必要です。さらに、一般の住宅における賃貸借契約では、退去時の原状回復は基本ですが、地域活用については、退去時の原状回復が大変なので、事前に原状回復を行わないことについて、了解を得ておくことをおすすめします。

空家を地域活用するうえで一番大切なことは、活動について、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。

支援制度ガイドブック

地域での活動を行う皆様に、活動拠点を整備する際の助成や、相談窓口の設置、コーディネーターの派遣などの支援制度を広く知っていただき、有効に活用していただけるよう、一つの冊子としてまとめたものです。ホームページ上で閲覧することもできます。また、区役所、地域ケアプラザ等でお配りしています。

横浜市 支援制度ガイドブック [検索](#)

(3) 空家の活用事例の紹介

空家を魅力的に活用されている事例をご紹介します。
いずれも、横浜市の支援制度が活用されています。

空き家をリノベーションした多世代交流拠点

名称	おもいやりハウス
所在地	南区中村町
開設時期	令和元年9月
運営主体	NPO 法人 おもいやりカンパニー
事業内容	<ul style="list-style-type: none">・子育て中のお母さん、お父さん、子供たちの支援・ご高齢者の支援・買い物支援「ママ・マルシェ」・ランチとクレープの販売など
建築物の概要	木造2階建住宅



空き家を有効活用した地域のみんなの憩いの場所

名称	カフェ&ランチ Flat ふうらっと
所在地	港北区師岡町
開設時期	令和元年 10 月
運営主体	もろおか里山倶楽部
事業内容	Flat は住宅のなかにある一軒家を改装したお店です。 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の貸し出しを行います。
建築物の概要	木造2階建住宅



ひざり地域のみんなが気軽に立ち寄れて楽しめる場所

名称	サロットひざり
所在地	港南区日限山
開設時期	令和2年1月
運営主体	港南プラザ居場所を考える会
事業内容	「いつ行ってもいい」「誰がいてもいい」「何をしてもいい」。 ひざり地域の皆様が気軽に立ち寄れて楽しめる場所。
建築物の概要	木造2階建住宅



2 空家活用のマッチング制度

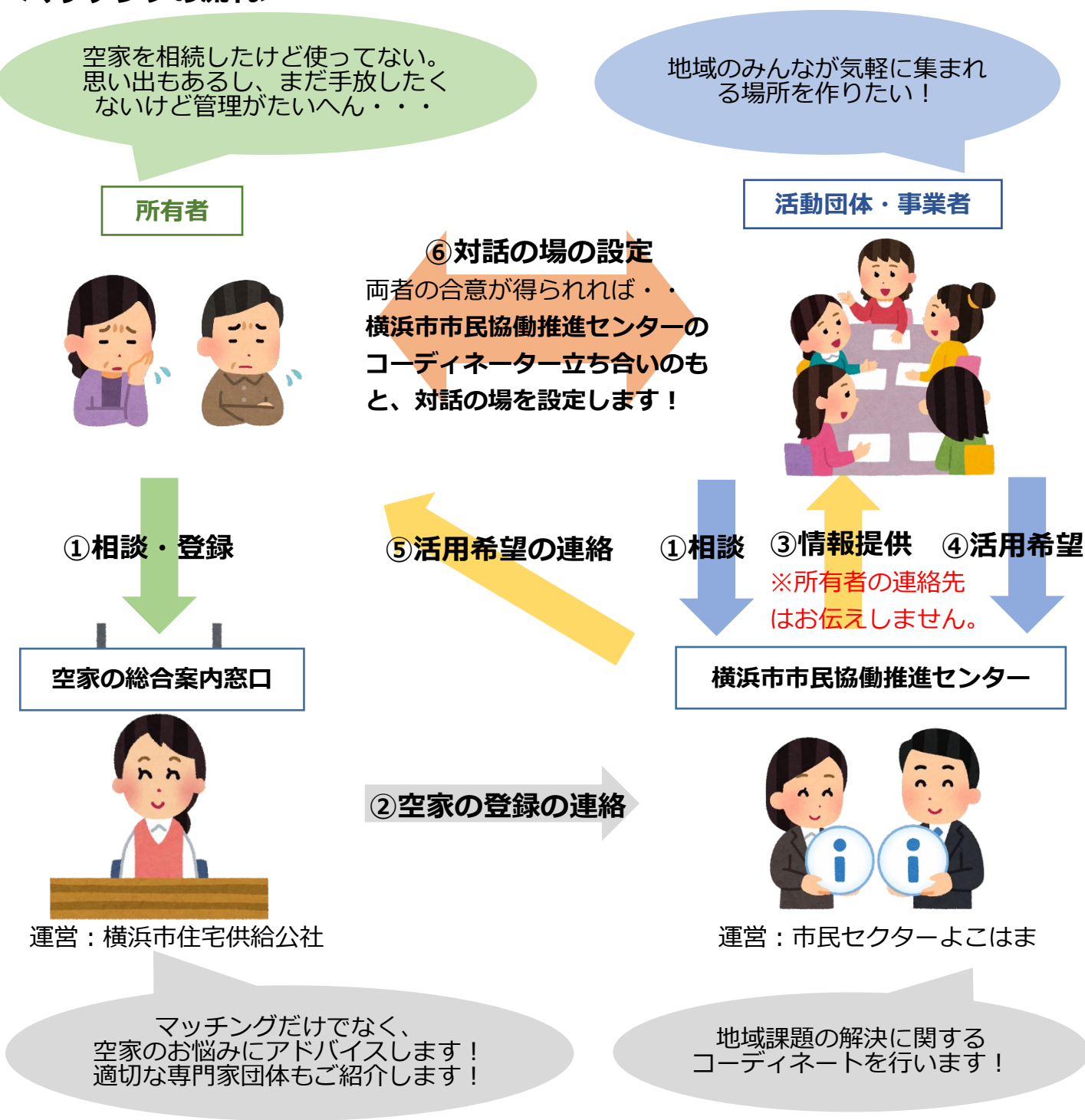
横浜市内の空家等の所有者と、地域活動の拠点を探している団体や事業者との対話の場の設定を行う制度です。

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。

※地域利用とは、地域交流拠点、コワーキングスペース等に活用することをいいます。

※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。

<マッチングの流れ>



空家・空地を活用してほしい方（空家の所有者）

(1) 相談・登録先

空家の総合案内窓口

時間：10時～17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4階）

電話：045-451-7762

(2) 対象者

空家及び空地の所有者

(3) 対象建築物等

横浜市内有る一戸建て住宅の空家、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。

(4) 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	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。 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。
活用希望の連絡	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。 ・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	※紹介を希望された場合 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。 当日は以下の資料を持参のうえ、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）までお越しください。 ・家屋の図面、家屋の登記事項証明書

空家・空地を地域で活用したい方（活動団体・事業者等）

(1) 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、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

(2) 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

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）

(3) 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。

(4) 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	<p>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。</p> <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	<p>1 空家、空地に関する情報をお伝えします。</p> <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） <p>※所有者の情報はお伝えしません。</p> <p>2 紹介を希望するか、お教えてください。</p> <p>※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。</p>
↓	
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所有者との対話の日時を設定します。 当日は、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までお越しください。</p>

3 空家に関する支援・補助金

ここでは、空家を活用する際の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。

【申請先】

横浜市 建築局 住宅政策課 空家対策担当

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

〈空家の所有者の方〉

専門家に相談したい！ ⇒空家活用の専門相談員派遣

〈活動団体の方〉

専門家に相談したい！ ⇒空家活用の専門相談員派遣

内装改修や耐震改修をしたい！ ⇒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！ ⇒空家の改修等補助金

※支援制度ガイドブックにその他の支援制度も掲載されていますので、ぜひご確認ください。

横浜市 支援制度ガイドブック

検索

1 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/>

2 専門家派遣の要件

(1) 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

(2) 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。

(3) 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)

(4) 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

3 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。 提出期限：令和6年1月31日（水）



派遣決定	派遣が決定した場合・・・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：令和6年2月29日（木）
------	---

4 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身分証明書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。

空家の改修等補助金（地域貢献型）

1 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/>

2 補助要件

(1) 対象者(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（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）

(2) 対象建築物(全て)

ア 横浜市内に存する一戸建て住宅（兼用住宅を含む）

イ 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

ウ 建築基準法に違反していないもの

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

(3) 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・洗面室等の水回り	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。

(4) 対象事業(全て)

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
住む(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。

3 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、令和5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：令和5年10月31日（火）
	↓ <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：令和5年12月28日（木）
	↓ <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：令和6年2月29日（木）
	↓ <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〉

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		○	
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) 空家の賃貸借又は取得の契約書	○	○	
	(3) 現況写真（外観、立地状況、工事個所がわかるもの）	○	○	
	(4) 1年以上空家であることが確認できる書類	○	○	
5	対象工事の内容が確認できるもの			
	補助対象経費の見積書	○	○	
6	耐震基準を満たしていることを証するもの			
	建築確認通知書（確認済証）の写し等	○	○	
7	補助事業等の内容が確認できるもの			
	事業の内容が分かる書類	○	○	
8	誓約書	○	○	第3号

〈変更・取下げを行う場合〉

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〉

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（工事個所がわかるもの）	○	○	

〈補助金の請求時〉

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：令和5年9月29日（金）
	↓ ＜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：令和5年12月28日（木）
	↓
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：令和6年2月29日（木）
	↓ ＜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〉

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		○	
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) 空家の賃貸借又は取得の契約書	○	○	
	(3) 現況写真（外観、立地状況、工事個所がわかるもの）	○	○	
	(4) 1年以上空家であることが確認できる書類	○	○	
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			
	事業の内容が分かる書類	○	○	
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〉

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 ※申請を取下げの場合のみ	○	○	第7号

〈着工後 10 日以内〉

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〉

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>

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	○	○	

4 よくある質問と答え

質問	答え
「活動団体を証する書類」とは？	<ul style="list-style-type: none"> ・活動団体の会則と活動記録 ・市町村から発行された補助金交付決定通知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。
「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、台帳記載証明などを提出してください。
「事業の内容が分かる書類」とは？	<p>活用後の短期的な計画及び10年後の中長期的な予定、地域の合意形成におけるプロセス等が分かるものです。</p> <p>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。</p>
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空家の所有者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。	<p>例えば、「空家の賃貸借又は取得の契約書」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。</p> <p>いずれかの書面において、所有者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。</p>
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イケないのか。	<p>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、令和5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。</p>

空家の改修等補助金（地域貢献 [簡易改修] 型）

1 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/>

2 補助要件

(1) 対象者(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（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）

(2) 対象建築物(全て)

ア 横浜市内に存する一戸建て住宅（兼用住宅を含む）

イ 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

ウ 建築基準法に違反していないもの

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。

(3) 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。

(4) 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」への改修工事が対象となります。

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・カウンター台・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>

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	

3 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、令和5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。

<空家の改修等補助金（地域貢献〔簡易改修〕型）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。 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：令和5年11月30日（木）
↓	<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：令和6年2月22日（木）
↓	<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：令和6年3月8日（金）
↓	<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、詳しくは右ページと、「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〉

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) 世帯全員の住民票の写し	○		
	(2) 法人の登記事項証明書等		○	
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) 空家の賃貸借又は取得の契約書	○	○	
	(3) 現況写真（外観、立地状況、工事個所がわかるもの）	○	○	
	(4) 1年以上空家であることが確認できる書類※	○	○	
5	補助対象経費の内容が確認できるもの			
	見積書等	○	○	
6	耐震性能等の条件を満たしていることを証するもの			
	建築確認通知書（確認済証）の写し等	○	○	
7	補助事業等の内容が確認できるもの	○	○	
	活用後の中長期的な計画予定が分かるもの等			
8	誓約書	○	○	第3号

〈変更・取下げを行う場合〉

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〉

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			
	建築確認通知書（確認済証）の写し等	○	○	
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〉

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	○	○	

4 よくある質問と答え

質問	答え
<p>法人ではなく、個人として、空家を改修して貸し出そうとしているので、「法人の登記事項証明書」が提出できない。</p>	<p>「住民票の写し」を提出してください。住民票上の記載と、「空家の賃貸借又は取得の契約書」における借主の記載が同一か確認します。</p>
<p>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。</p>	<p>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、令和5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。</p>
<p>「活動団体を証する書類」とは？</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・活動団体の会則と活動記録 ・市町村から発行された補助金交付決定通知などを提出してください。
<p>「事業者を証する書類」とは？</p>	<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。
<p>「1年以上空家であることが確認できる書類」とは？</p>	<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 <p>などを提出してください。</p>
<p>「耐震基準を満たしていることを証する書類」とは？</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震基準適合証明書 ・検査済証、台帳記載証明 ・耐震診断の診断書 <p>などを提出してください。</p>
<p>「事業の内容が分かる書類」とは？</p>	<p>活用後の短期的な計画及び5年後の中長期的な予定、地域の合意形成におけるプロセス等が分かるものです。</p> <p>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。</p>
<p>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空家の所有者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。</p>	<p>例えば、「空家の賃貸借又は取得の契約書」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。</p> <p>いずれかの書面において、所有者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。</p>

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

電話：045-671-4121 FAX：045-641-2756