

横浜市空家等対策計画素案(案)

平成 年 月

横浜市

目 次

第1章 横浜市空家等対策計画の目的と位置づけ	1
1-1 目的	1
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画期間	2
第2章 横浜市の空家をとりまく現状	3
2-1 横浜市の空家の現状	3
2-2 空家対策を進めていく上での課題	15
第3章 空家等対策の基本的な方針	16
3-1 対象とする空家等の種類	16
3-2 空家等対策の対象地区と空家等の調査	17
3-3 空家等対策の基本的な理念	18
3-4 空家等に関する対策の実施体制について	19
3-5 空家等対策の取組方針	22
第4章 具体的な施策について	23
4-1 空家化の予防	23
4-2 空家の流通・活用促進	25
(1) 中古住宅としての市場流通	
(2) 地域の活動拠点等への活用	
4-3 管理不全な空家の防止・解消	28
(1) 所有者啓発・地域での取組支援	
(2) 行政による改善指導	
4-4 空家に係る跡地の活用	33
(1) 密集市街地対策との連携	
(2) その他	
4-5 施策一覧	34

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

横浜市の空家率（全住宅総数に占める空家の割合）は、平成25年住宅・土地統計調査（総務省）によると10.09%で、5年前の同調査における空家率9.66%を上回り、この5年間で増加傾向に転じました。空家数においても増加傾向が続いており、特に一戸建の「その他の住宅」の空家については、5年間で約1.3倍となり、増加している状況です。本市の人口は2019（平成31）年をピークに減少に転じると言われている中で、社会的な状況の変化等に伴い、今後も空家が増加していくものと推察されます。

今までも適正に管理が行われていない空家については、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしてきました。

しかしながら、空家もたらす問題が多岐にわたる一方で、空家の所有者又は管理者の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家もたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められています。

このような状況に鑑み、生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため、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」といいます。）」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に関する対策の実施主体として位置付けられています。

本市においては、空家法施行前より関係区局から構成される市内プロジェクトを設置し、対策の検討を進めるとともに、平成27年3月には、不動産、法務、建築、まちづくりNPO等の専門家団体と「空家等対策に関する協定」を締結し、無料相談窓口を開設するなど、空家の流通・活用に向けた取組を進めてきました。空家法の施行を契機に、本市の基本的な取組み姿勢や対策を市民の皆様に示し、空家等対策を一層総合的かつ計画的に推進するため、横浜市空家等対策計画をここに定めます。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に規定する空家等対策計画として、2015（平成27）年8月に発足した横浜市空家等対策協議会での協議を踏まえ、策定しました。

本計画は、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・まちづくりNPO等の専門家団体、民間事業者など、住まい・まちづくりを担う各主体が連携協働して取り組む総合的な空家対策の方向性を提示するものです。

また、横浜市基本構想（長期ビジョン）の実施計画である「横浜市中期4か年計画」や、住宅部門の基本計画である「横浜市住生活基本計画」、都市計画の基本的な方針を示した「横浜市都市計画マスタープラン」など、関連する本市計画と連携を図り、計画を推進していきます。

1-3 計画期間

計画期間については、横浜市基本構想（長期ビジョン）の実施計画である「横浜市中期4か年計画（2014～2017）」の改定時機を見据え、2015（平成27）年度から2018（平成30）年度までの4年間とします。

なお、本計画については、国の空家政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容について必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

第2章 横浜市の空家をとりまく現状

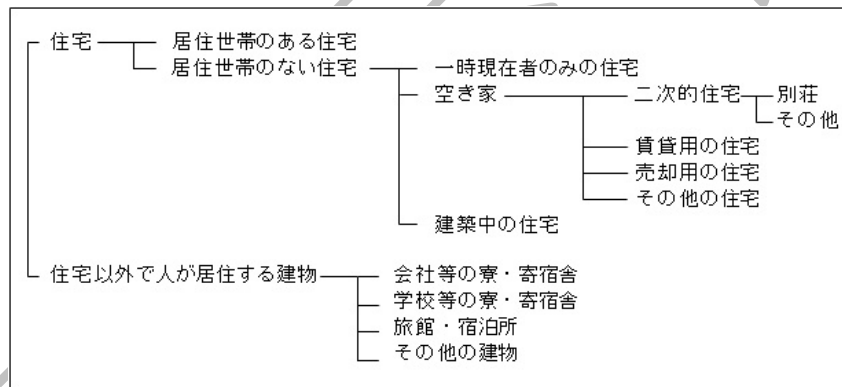
2-1 横浜市の空家の現状

(1) 住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。なお、本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値です。

住宅・土地統計調査における「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つに分類されます。「④その他の住宅」については、①から③まで以外の人が入居していない住宅で、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て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います。

図【参考】住宅・土地統計調査による住宅の種類



※この節の「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）によります。

その他の出典については、適宜記載します。

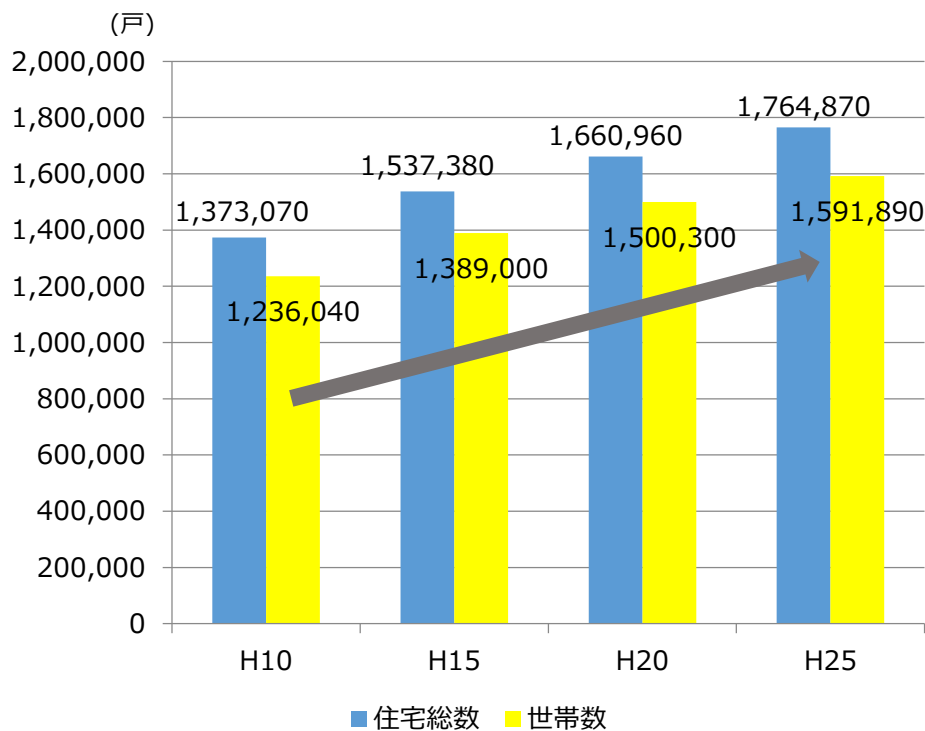
※空家法に規定する「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含まれます。

このため、2-1 (1) 住宅・土地統計調査結果においては、「空き家」と表記します。

○住宅総数と世帯数の動向

平成 25 年時点で、本市の住宅総数は約 176 万戸、世帯数は約 159 万世帯であり、住宅総数は世帯数を上回った状態が続いています。さらに、平成 20 年から平成 25 年までの間の住宅総数の増加数及び増加率は、同じ期間の世帯の増加数及び増加率を上回っています。

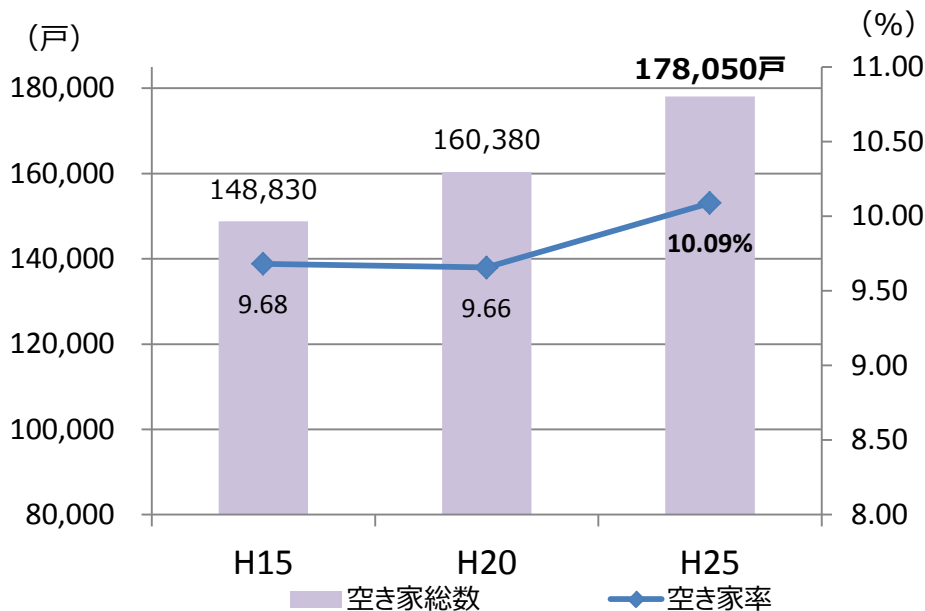
図 住宅総数と世帯数の動向



○空き家数及び空き家率の動向

平成 25 年時点の本市の空き家数は約 17.8 万戸で、空き家率は 10.09%です。平成 20 年から平成 25 年までの空き家の増加数は約 1.8 万戸で、空き家の増加率は 11.02% でした。

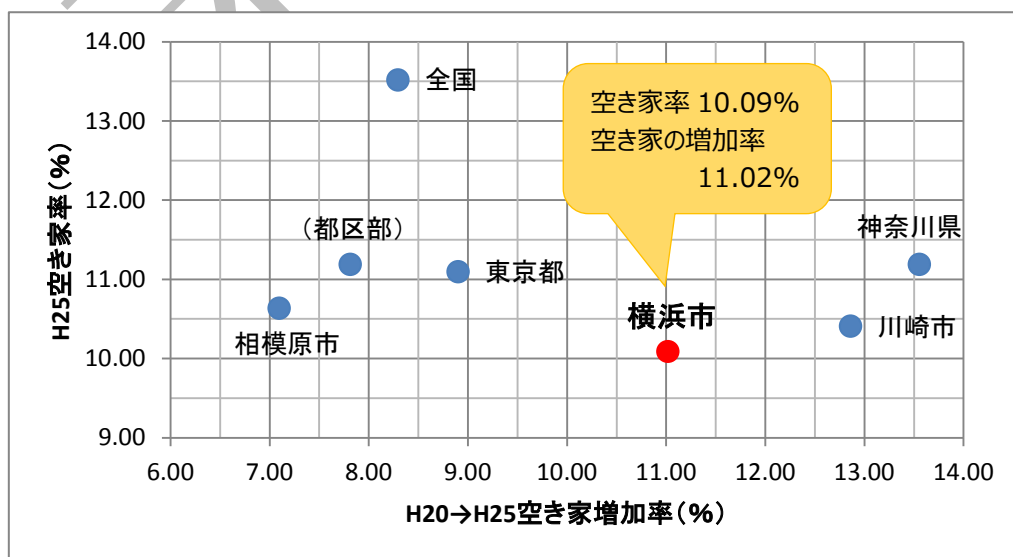
図 空き家数及び空き家率の動向



全国平均や東京都、神奈川県下の自治体と比較すると、本市の平成 25 年の空き家率は、低くなっています。

一方で、本市の平成 20 年から平成 25 年までの空き家の増加率は、高い傾向にあります。

図 空き家率 (H25) 及び空き家の増加率 (H20~25)

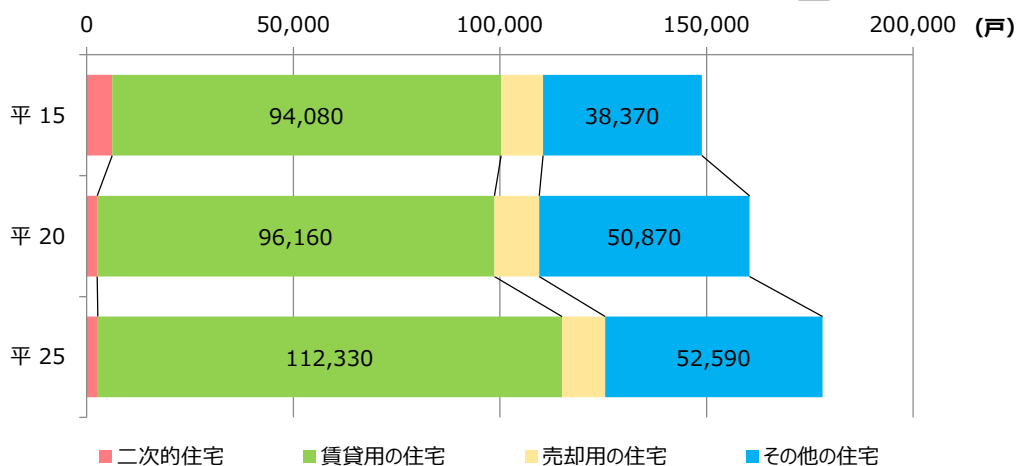


○空き家の種類と種類別動向

平成 25 年時点の空き家総数のうち、63.1%を「賃貸用の住宅」、29.5%を「その他の住宅」が占めています。

また、平成 20 年から平成 25 年までの間において、空き家数は約 17,670 戸増加しました。空き家の種類としては、「賃貸用の住宅」の増加が多く、次いで「その他の住宅」が増加しています。

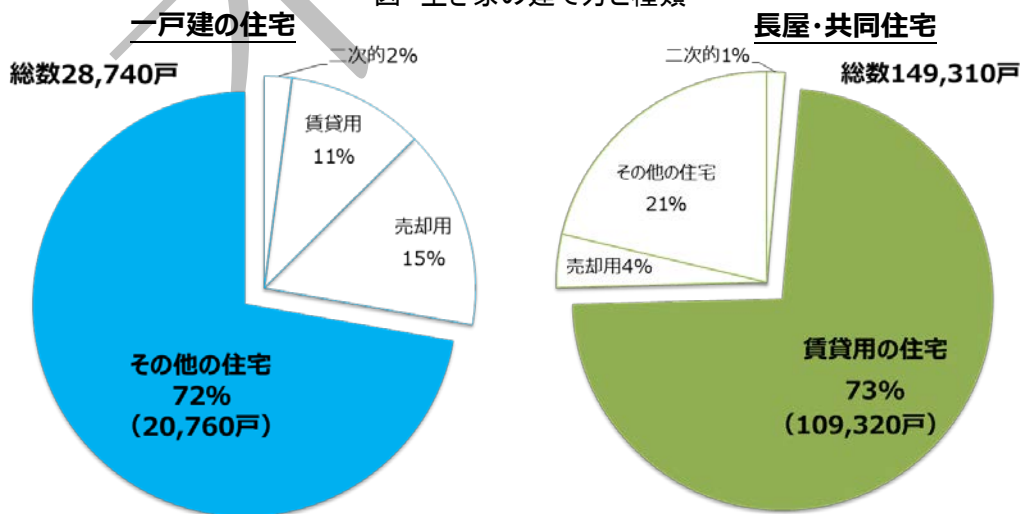
図 空き家の種類別の動向



○空き家の建て方と種類

一戸建の空き家では「その他の住宅」が約 72%と多くを占め賃貸や分譲などの市場に乗っていない空き家が多いことがわかります。一方で、長屋・共同住宅の空き家では「賃貸用の住宅」が約 73%と多くを占めていることから、空き家の建て方によって、空き家の種類の割合は大きく異なっています。

図 空き家の建て方と種類

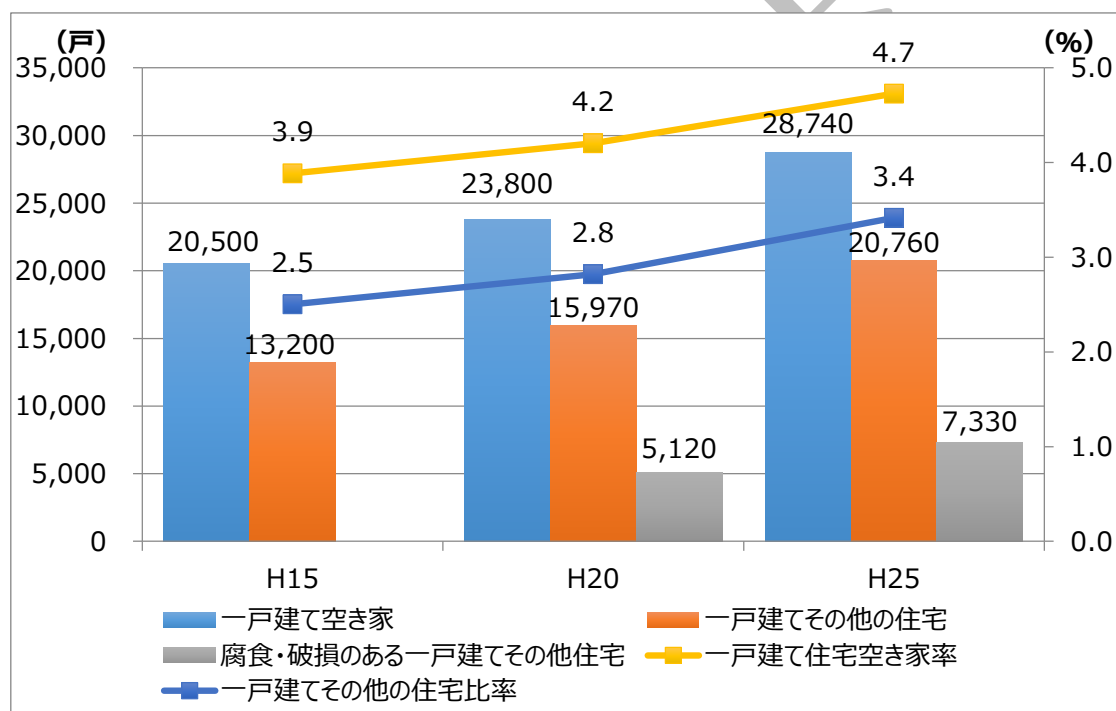


○一戸建の空き家の動向

本市の一戸建の空き家の総数は、平成25年時点で約2.9万戸あり、一戸建の住宅の4.7%を占めています。そのうち、「その他の住宅」は、約2.1万戸あり、平成20年から平成25年までの5年間で4,790戸増加し、約1.3倍に増加しています。

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、7,330戸で、平成20年から平成25年までの5年間で2,210戸増加し、約1.4倍となっています。

図 一戸建の住宅と空き家の推移

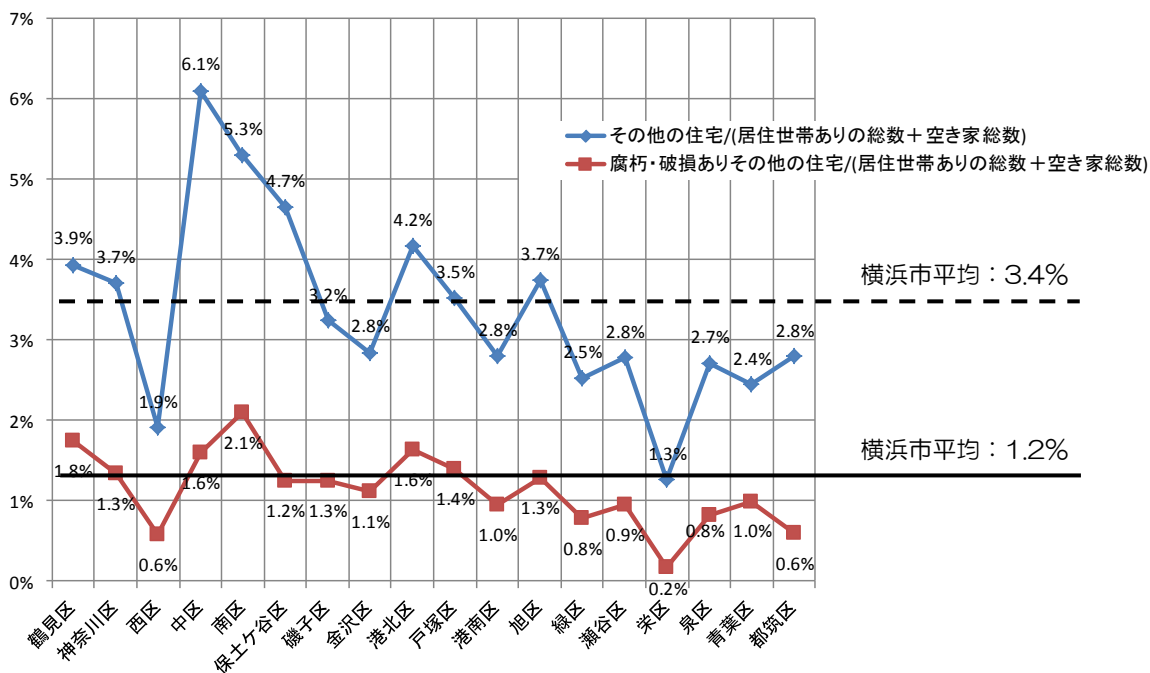


○区別の一戸建の住宅総数に占める空き家（その他の住宅）の割合

一戸建の住宅に占める「その他の住宅」の空き家の割合は、中区、南区、保土ヶ谷区といった都心部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」の空家の割合も、南区、鶴見区、中区といった都心部に多い状況です。

図 区別の一戸建の住宅総数に占める空き家（その他の住宅）の割合



また、周辺市区町村と比較すると、東京都心周辺の一部の区や三浦半島の各市と比べ、その他の住宅や腐朽・破損ありの割合が、比較的低くなっています。

図 一戸建の住宅総数に占める「その他の住宅」の空家の割合 H25

戸建その他住宅の対戸建住宅比率H25

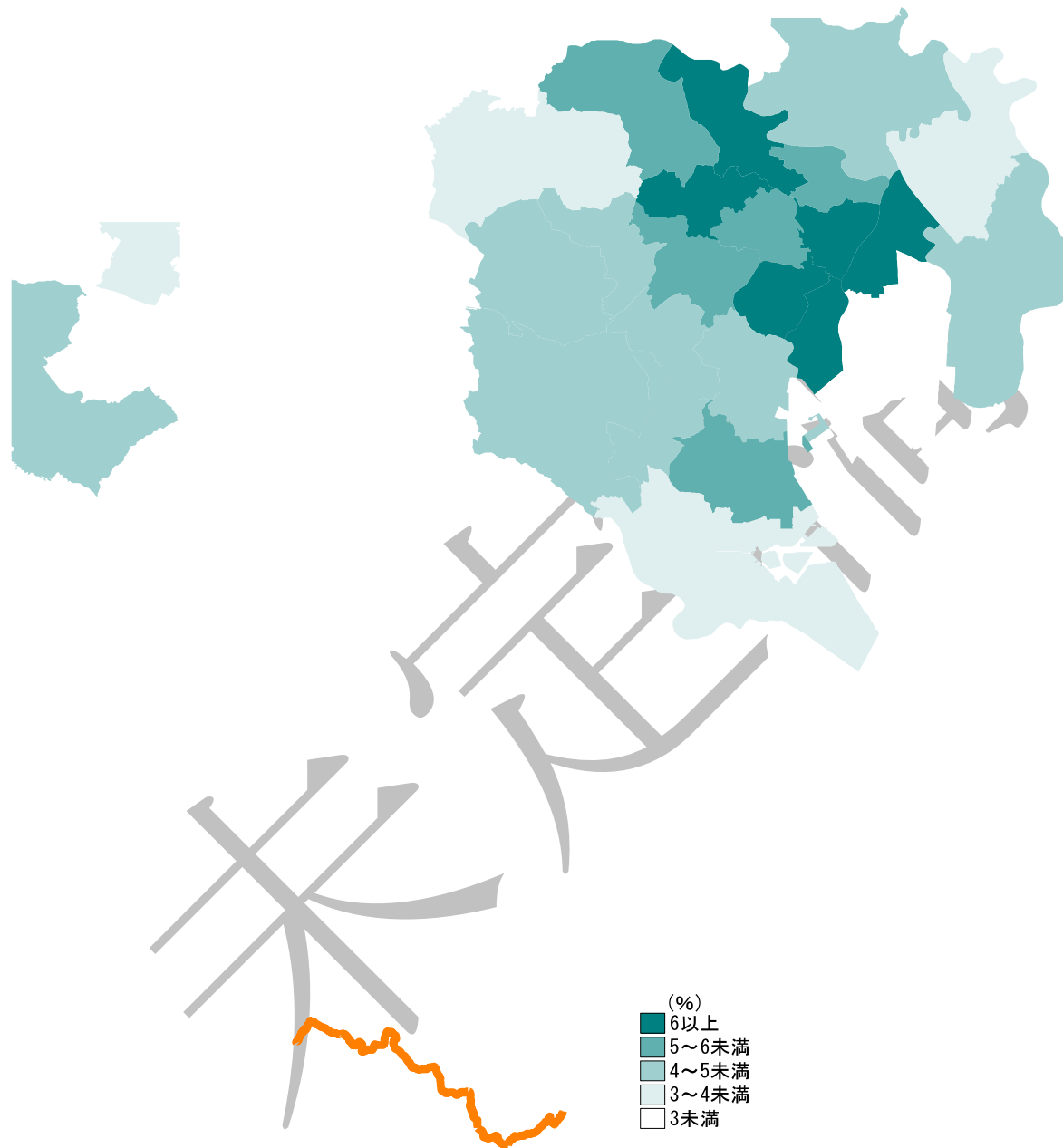
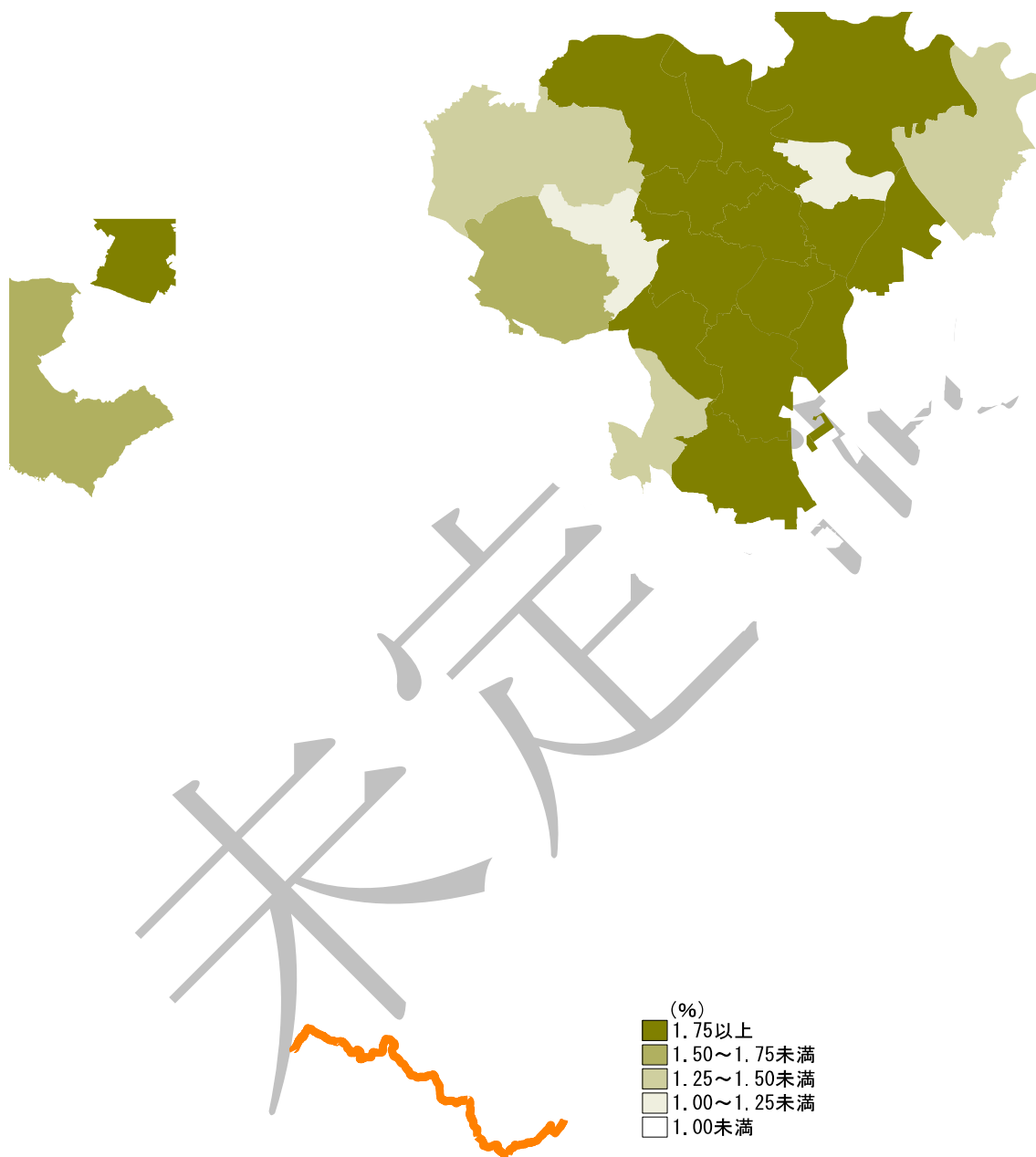


図 一戸建の住宅総数に占める腐朽・破損ありの「その他の住宅」の空き家の割合 H25

腐朽のある戸建その他住宅の対戸建住宅比率H25



○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）は「持ち家」が多く、特に「一戸建の持ち家」が多いことが分かります。高齢者層の人口が増加する中で、持ち家で暮らす単身高齢者の世帯数と比率は共に増加しており、空き家予備軍が増加傾向にあると考えられます。

図 世帯主の年齢別の住宅の種類（H25）

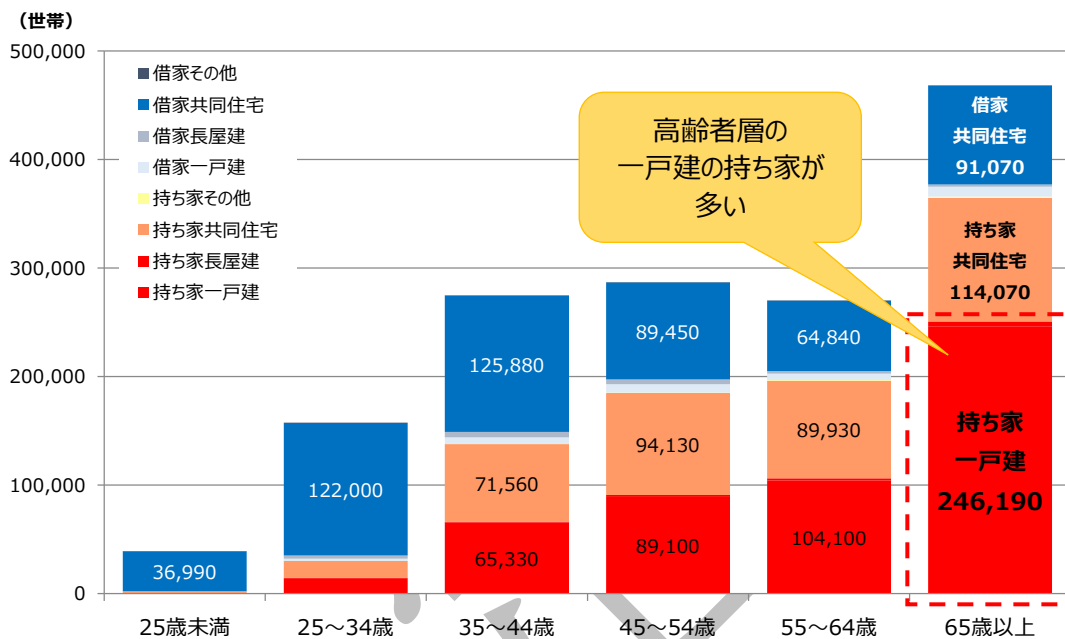
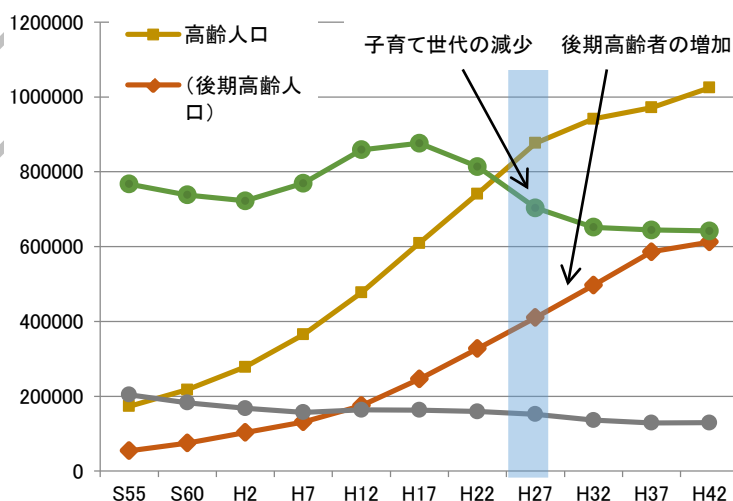


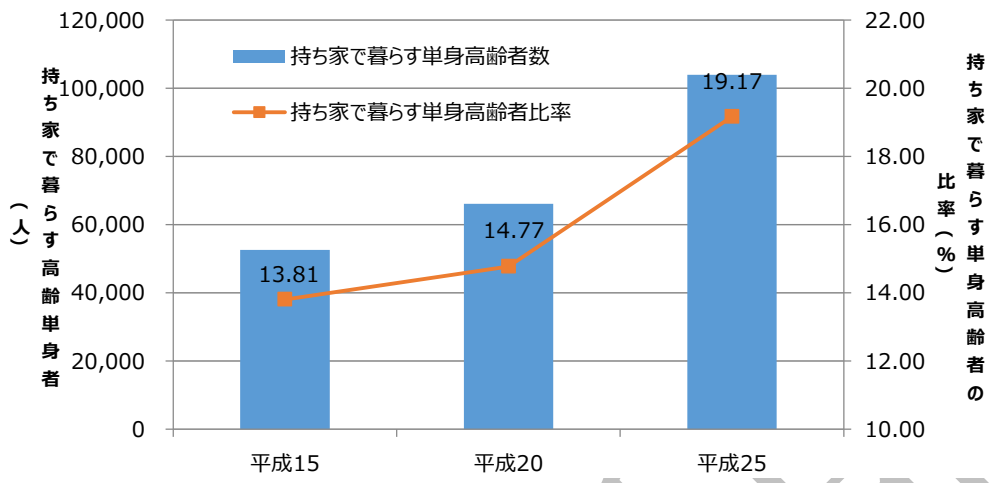
図 年齢別人口の動向と見通し（横浜市）



*人口は国勢調査による。平成27年以降の人口推計値は横浜市統計による

*子育て世代は25～39歳

図 持ち家で暮らす単身高齢者世帯の動向(H25)



(2) 平成 25 年度横浜市空家実態調査の概要

○実態調査の概要

1) 調査地区

住宅・土地統計調査の結果により、横浜市域の都心部と郊外部で一戸建の空家率や空家の腐朽・破損の度合いが異なっていたことから、都心部と郊外部から対象地区を選定しました。

- 都心部（密集市街地）：西区西戸部町1丁目、西区東久保町
- 郊外部（郊外住宅地）：二俣川ニュータウン地区（旭区中沢1～3丁目、今宿1～2丁目）

2) 調査時期

平成 25 年8月から9月にかけて、現地調査を実施しました。

現地調査後、調査地区内の自治会や近隣住民へ影響等についてヒアリングを実施しました。

3) 調査対象

水道が5年以上閉栓している建築物や敷地のうち、賃貸や販売・分譲用などの表示がなく居住の様子がない建築物を対象としました。また、空地についても、その実態や管理状況を調査しました。

なお、本調査の「空家」については、住宅・土地統計調査の「空家」とは定義が異なります。

○調査結果の概要

横浜市の都心部と郊外部では、空家の状況が異なることが分かりました。

1) 都心部の特徴

都心部では一戸建の空家が多く、延焼の危険性や植物の繁茂などの課題のある空家は、都心部の方が郊外部に比べて比率が高くなる傾向が見られました。

なお、同じ都心部の2地区でも、道路網が十分に形成されておらず、幅員が小さい道路の多い西戸部町1丁目では、東久保町に比べて一戸建の住宅の空家率に2倍近い差が生まれています。接道が十分でないため住宅の敷地として活用できない、道路幅員が小さく車の利用ができないため駐車需要が生まれないなどの理由により、空家が残ってしまう例が多いと考えられます。

2) 郊外部の特徴

郊外部である二俣川ニュータウン地区では、空家比率は0.4%であり、都心部と比較して低めの傾向です。

建築物が都心部に比べて新しいことや、計画的に整備された住宅地で道路網も整備されており、課題のある空家は少ない状況ですが、急速に増えた空家に関連した不安や、維持管理などの問題が多くなっています。

表 調査対象地区の空家の状況

	区 域 面 積 (ha)	区 域 内 の 戸 建 総 数	対 象 物 件 数	空 地 数	空 家 数	課 題 の あ る 空 家 数 ()は空家に占める割合	課題別空家数(重複あり)				
							()は課題のある空家に占める割合				
							外 壁 等 の 防 火 性 (裸 木 造 や 延 焼 の し や す さ)	樹 木 の 繁 茂	浸 入 の し や す さ (防 犯)	環 境 衛 生 (ご み、 害 虫)	建 築 物 の 危 険 性 (老 朽)
西区 西戸部町1	14.1	641	34	4	30	23(76%)	19(63%)	15(50%)	12(40%)	6(20%)	2(7%)
西区 東久保町	20.7	1068	45	24	21	16(76%)	14(47%)	9(30%)	5(17%)	2(7%)	3(10%)
旭区 中沢1~3 今宿1~2	123.2	3946	31	17	14	7(50%)	3(10%)	2(7%)	3(10%)	0	0

2-2 空家対策を進めていく上での課題

空家対策を進めていく上での課題としては、以下のような事項が考えられます。

【土地所有・相続上の課題】

- ・住宅所有者の高齢化が進んでいる。
- ・単身高齢世帯について、施設への入所などにより、住宅所有者が不在となる。
- ・相続人が居住しない、利用意向が無い。
- ・相続人が多数おり、権利関係の整理が難しく、対応方法が分からない。
- ・住宅所有者や相続人が遠方におり、定期的な管理が難しい。

【制度上の課題】

- ・中古住宅流通シェアが低い水準であること。
- ・中古住宅として売買や賃貸等、他用途施設への活用に関するノウハウがない。
- ・中古住宅住宅（構造や設備等）の評価の制度が浸透していないため、流通しない。
- ・耐震基準の見直しによる耐震補強工事に対する投資が困難。

【土地・建物規制】

- ・築50年ほどの建築物（特に密集市街地）について、建築基準法における建ぺい率、容積率などの既存不適格建築物や無接道敷地となっているため、建替えが困難。

【税制上の課題】

- ・解体をすると固定資産税が上がり、さらに、撤去後の土地利用や売却の見込みがない場合、改修・解体をしたくても、費用がかかるため、実行に移すのが困難。

第3章 空家等対策の基本的な方針

3-1 対象とする空家等の種類

「2-1 横浜市の空家の現状」より、空家の中でも、共同住宅等の空家については、「賃貸用の住宅」が多くを占めており、これらの空家は市場での流通等がなされているものと考えられます。一方で、一戸建の住宅については、賃貸用や売却用等にも該当しない「その他の住宅」の空家が多くを占めているのが現状です。

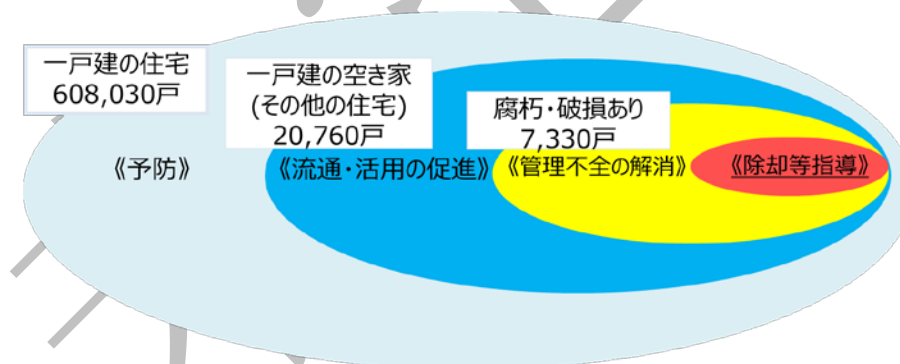
したがって、本計画の主な対象とする空家等の種類は、「一戸建の空家」とします。

本計画における「空家」とは、原則として空家法に規定する「空家等」とします。（なお、空家法では、建物1棟が空家となっているものを対象としており、共同住宅で、一部が空室となっているものは対象としていません。）

また、賃貸アパートにおいても、空家のまま放置される物件も生じてきているため、一戸建の住宅以外の空家についても、必要に応じ対策を検討します。

分譲マンションの空室については、別途マンション関連支援施策で対応していきます。

図 一戸建の空き家の内訳と対策のイメージ



■空家等の定義

- ・空家法第2条第1項

「建築物又はこれに属する工作物であっ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」

3-2 空家等対策の対象地区と空家等の調査

「3-1 対象とする空家等の種類」より、本計画の主な対象とする空家等の種類を「一戸建の空家」とすることから、空家等対策の対象地区は横浜市域のうち、「主に一戸建の住宅が立地する市街地」とします。（例えば、一戸建の住宅が立地していない「都心商業地」や「臨海工業地」などは対象としません。）

また、空家等の調査については、「2-1 横浜市の空家の現状」に記載したとおり、2013（平成25）年度に実施した実態調査により、都心周辺の密集市街地と郊外部の住宅地では、周辺への影響、空家や跡地の活用の方向性などに違いがあることを把握しています。このため、本計画においては、2013（平成25）年度の実態調査の結果も参考に、対策を進める上での基本的な方針や具体的な施策を定めることとします。

なお、本計画策定後も、第4章に掲げる具体的な施策を実施するために、必要に応じ地域を絞った形で空家等の調査を行います。

3-3 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

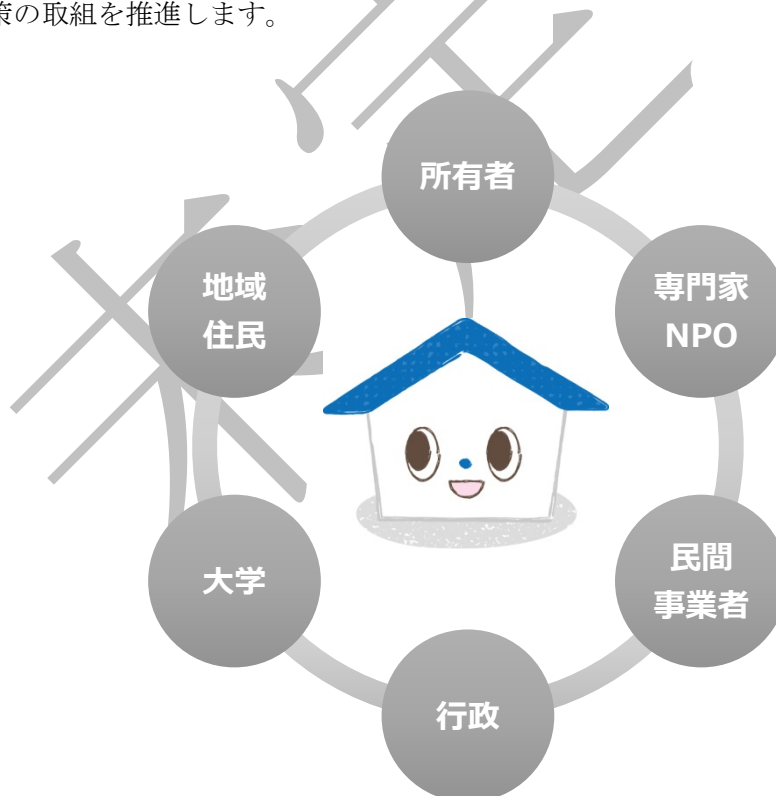
空家等対策の取組に関する情報を市民のみなさまに広く周知し、空家等の適正な管理を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等に対しては、空家法を活用した実効性のある改善指導を行うことで、市民の安全・安心な暮らしを確保します。

● 地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進

利用可能な空家を地域の資源と捉え市場流通や活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋がります。

● 実現に向けた地域住民、専門家団体など多様な主体の連携

空家所有者や行政だけでなく、地域住民や大学、不動産・法務・建築・まちづくり NPO 等の専門家団体、民間事業者などの多様な主体が相互に連携を図ることで、総合的な空家対策の取組を推進します。



3-4 空家等に関する対策の実施体制について

「3-3 空家等対策の基本的な理念」において示した空家等対策の取組の『実現に向けた関係区局、地域住民、専門家団体など多様な主体の連携』を踏まえ、空家等対策の施策に取り組むための実施体制を整えます。

(1) 庁内推進体制の整備

空家等対策は課題が多岐に渡るため、関係部署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、健康福祉局、資源循環局、都市整備局、道路局、消防局などから構成される庁内プロジェクトを設置し、関係区局が連携して取組を進めます。

(2) 専門家団体との連携

空家の所有者や管理者への啓発、中古住宅としての流通促進、地域の活動拠点等への活用促進、管理不全の防止や空家等の跡地の活用を柱とした総合的な空家対策を推進することを目的とし、不動産、法務、建築、NPO法人の専門家団体との連携・協力に関する「空家等対策に関する協定」を締結しました。

平成27年3月に6団体と連携して無料相談窓口を開設し、7月には、土地家屋調査士会が加わり、7団体となりました。今後も相談のニーズに応じて、連携する団体を拡充します。

なお、協定締結した専門家団体については、連絡会を定期的を開催し、相談事例に対する意見交換を行うなど、専門家団体間の連携強化を図ることで、相続から管理・活用に至るまで、空家の抱える複合的な課題の解決に取り組みます。

専門家団体名	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こと
公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部 横浜支部	
横浜弁護士会	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こと
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こと
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・確認に関すること
一般社団法人 横浜市建築士事務所協会	建物に関すること
特定非営利活動法人 横浜プランナーズネットワーク	空家の活用に関すること

(3) 空家法に基づく協議会の組織

本計画を策定するにあたり、空家法第7条に基づき、平成27年8月に横浜市空家等対策協議会を組織しました。協議会においては、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画とするため、専門的な視点から多角的な議論を行う必要性があるため、幅広い分野から委員を選出しました。

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
江口 亨	横浜国立大学	大学教授・教員等
田中 恒司	横浜弁護士会	弁護士
磯貝 憲治	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
平山 正義	一般社団法人 横浜市建築士事務所協会	建築士
若尾 恵子	社会福祉法人 横浜市社会福祉協議会 横浜生活あんしんセンター	社会福祉士の資格を有して 地域の福祉に携わる者
谷口 和豊	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
林 文子	横浜市長	市長

(4) 住民等からの空家等に関する相談体制

周辺へ悪影響を及ぼす空家に対しては課題が多岐に渡るため、区役所、建築局、消防局、市民局、資源循環局、健康福祉局、道路局など関係区局の連携体制を構築し、改善に向けた所有者への指導を実施します。

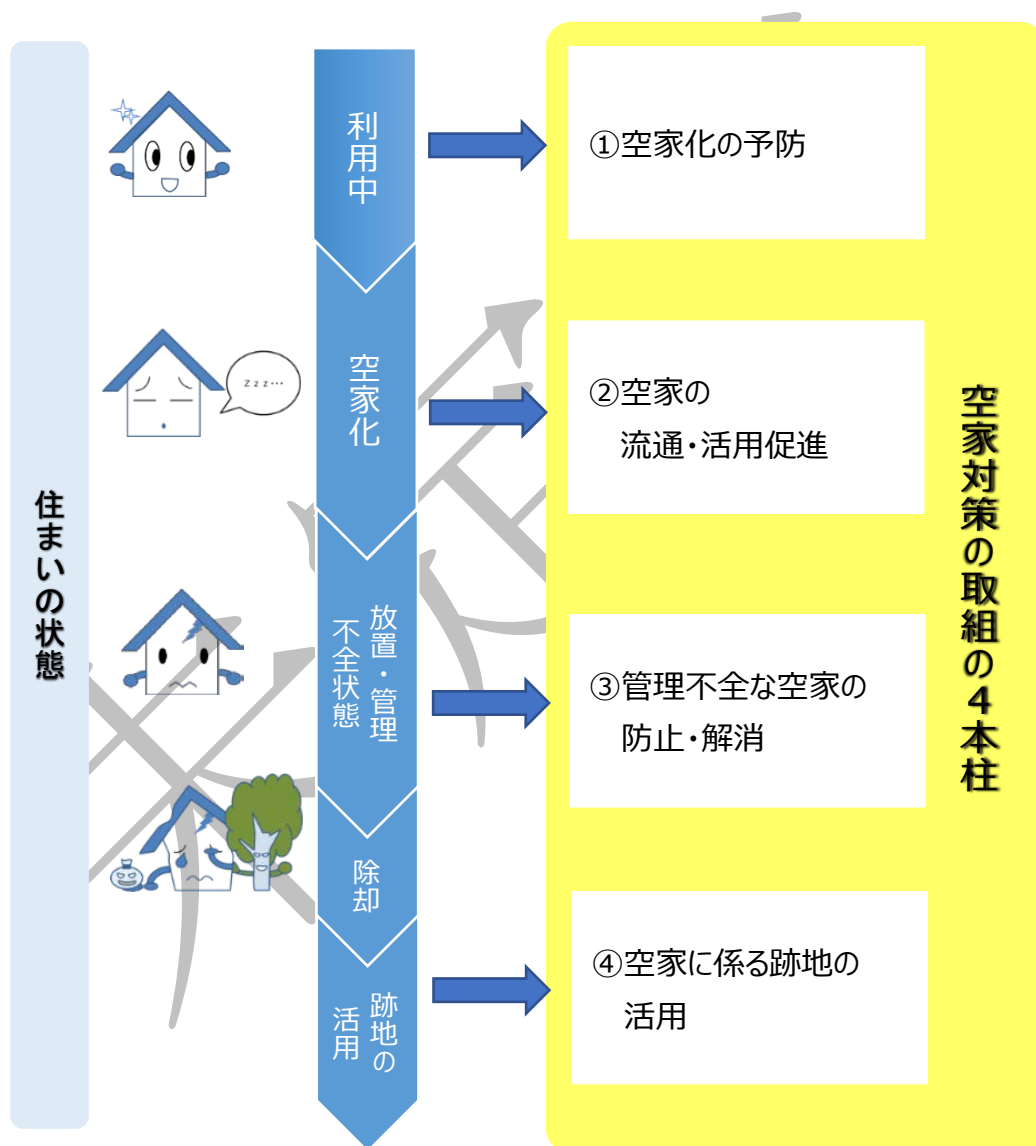
周辺住民からの相談に対しては、まずは相談内容に応じて区役所の担当部署が対応し、課題が複数部署にまたがる案件に対しては、関係する部署が連携して対応します。さらに、緊急的な対応を要する状況のものについては、とりまとめ局へ適宜引継ぐ等の対応を行います。

項目（通報の内容）	区の担当部署等	とりまとめ局
建物に関すること（建物の老朽や腐朽 等）	区政推進課	建築局建築安全課
火災に関すること（火災等の危険性 等）	消防署	消防局予防課
防犯に関すること（侵入の危険性 等）	地域振興課	市民局地域防犯支援課
ごみに関すること（不法投棄 等）	地域振興課	資源循環局業務課
衛生害虫等に関すること（衛生害虫・ねずみ等）	生活衛生課	健康福祉局生活衛生課
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	建築局企画課

また、空家の所有者や管理者からの相談に対しては、「(2) 専門家団体との連携」により協定を締結した専門家団体の相談窓口において、空家に対する相談について対応しています。

3-5 空家等対策の取組方針

①「空家化の予防」、②「空家の流通・活用促進」、③「管理不全な空家の防止・解消」、④「空家に係る跡地の活用」を取組の柱とし、住まいが空家になる前の利用中の状態から、空家除却後の跡地活用まで、住まいの各段階の状況に応じた対策を講じていきます。



第4章 具体的な施策について

4-1 空家化の予防

本市においても、高齢化や人口減少、持家で暮らす単身高齢世帯の増加傾向等を踏まえると、今後、さらに空家が増加することが予想されます。空家の増加を抑制するためには、現に存在する空家について対策を講じることと併行して、新たな空家の発生を未然に防ぐことが必要となります。このため、以下の取組を実施します。

○啓発ちらし・パンフレットの配布

空家の所有者や管理者となった場合、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、所有者・管理者の責務、空家法の概要、空家セルフチェックシート及び専門家団体窓口の案内を掲載したパンフレットを作成し、ホームページの掲載や区役所・市役所の窓口、専門家団体等にて配付することで、適正管理に向けた情報提供・意識啓発を行います。

○納税通知書を活用した全住宅所有者への空家適正管理のお願い

固定資産税の納税通知書を活用し、空家の適正管理を促すためのお願い文を送付することで、市内の全住宅所有者に対する注意喚起を行います。

○専門家団体の相談窓口への案内や「住まいの相談窓口」との連携

本市では、空家の所有者や管理者への啓発、中古住宅としての流通・地域の活用拠点等への活用促進、管理不全の防止や空家等の跡地の活用を柱とした総合的な空家対策を推進するため、不動産、法務、建築、まちづくりNPOの専門家団体との連携・協力に関する「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、各団体の窓口を活用して、空家の所有者や管理者を対象にした相談に対応します。

また、本市では、身近な場所で、住まいや暮らしに関する総合的な相談や情報提供ができる窓口として「住まいの相談窓口」を開設しています。

空家化する前に、専門家団体窓口や住まいの相談窓口を案内することで、空家の相続や成年後見等権利関係の整理、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向けた空家の所有者や管理者の動きを支援し、空家化を未然に防ぎます。

○専門家団体の相談会における空家相談への対応

協定を締結している専門家団体が主催する相談会と連携して、空家に関する相談や啓発活動を行います。

○木造住宅耐震等改修補助の実施

本市では、木造の個人住宅の耐震診断を実施したり、耐震改修工事費用の一部を市が補助する「横浜市木造住宅耐震改修促進事業制度」を設けています。この制度を適切に案内することで、将来的な空家化の予防に繋がります。

○地域への啓発活動（出前相談会）の検討

空家に関して、空家の所有者や管理者のみの問題ではなく、地域として課題として捉えた対応を促すため、地域からのニーズに応じて自治会等に赴き、協定を締結している専門家団体等からの協力も得ながら、空家に関する講座を開催するなど、地域への啓発活動を検討します。

○高齢者ひとり一人への支援に向けた区役所や専門家等との連携の検討

今後も増加する高齢者世帯や単身高齢者等に対して、法務や不動産の専門家と連携し、早い段階での相続対策や将来の売却・活用に対する相談体制を充実させること、また生活相談など福祉的な観点での区役所や地域包括支援センター等との連携の強化を検討します。

4-2 空家の流通・活用促進

利用可能な空家を地域の資源と捉え、リフォームの普及等、中古住宅としての市場流通促進や、地域の活動拠点等としての活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋げるため、以下の取組を実施します。

(1) 中古住宅としての市場流通

○専門家団体の相談窓口への案内や「住まいの相談窓口」との連携

本市では、空家の所有者や管理者への啓発、中古住宅としての流通・活用促進、管理不全の防止や空家等の跡地の活用を柱とした総合的な空家対策を推進するため、不動産、法務、建築、まちづくりNPOの専門家団体との連携・協力に関する「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、各団体の窓口を活用して、空家の所有者や管理者を対象にした相談に対応します。

また、本市では、身近な場所で、住まいや暮らしに関する総合的な相談や情報提供ができる窓口として「住まいの相談窓口」を開設しています。

空家の所有者や中古住宅の取得希望者に対し、専門家団体窓口や住まいの相談窓口を案内することで、中古住宅としての流通に向けた所有者や取得希望者の動きを支援し、市場流通の促進を図ります。

○エコリノベーション事業（改修費補助）の実施

環境性能や住宅の機能・価値を高めるエコリノベーション工事等費用の一部を助成する「住まいのエコリノベーション補助」制度を設けています。空家所有者に対し、この制度を適切に案内することで、中古住宅としての流通に向けた空家所有者の動きを支援し、市場流通の促進を図ります。

○エコリノベーションアカデミー（講習会）の開講

エコリノベーションの啓発として、よこはまエコリノベーション・アカデミーなどの講習会等にて市民への情報提供を行っています。空家所有者に対しても、講習会の受講を案内するなど、中古住宅としての流通に向けた所有者の動きを支援し、市場流通の促進を図ります。

○リノベーション事例集の作成

中古住宅においてリノベーションがなされた事例をまとめ、市民への公表することで、リノベーションの手法や補助制度等を広く周知します。

○中古戸建住宅の流通促進の国等の取組との連携の検討

インスペクション制度や住宅履歴情報など、中古戸建住宅の流通促進に向けた国の動き等と連携し、取組の検討を進めます。

○子育て世帯や若者の居住促進を目的とした中古住宅の活用

現在、本市では、所得の低い子育て世帯向けに、子育て環境に適した既存の民間賃貸住宅を本市が認定し、家賃の一部を補助する「子育てりふいん」制度を設けています。この制度の対象を一戸建の住宅へ拡充することを検討するなど、空家を活用した子育て世帯の居住促進を図ります。

また、市内の大学に通う学生や高齢者等への居住支援を視野に入れ、大学や地域と連携し、シェアハウスへの活用について、モデル事業の実施等を検討します。

(2) 地域の活動拠点等への活用

○まちづくりNPO等と連携した地域の活動拠点、社会福祉施設、子育て支援施設等への活用マッチング

本市においては、まちづくりNPO等が中心となり、地域の状況を踏まえ、地域交流サロンやグループホームなど地域の活動拠点等への活用について、空家所有者と利用希望者とのマッチングを行っています。

また、区役所や『持続可能な住宅地モデルプロジェクト』等と連携をしながら、地域ごとの特性を把握した上で、郊外住宅地を中心に、まちづくりを通して、空家活用をモデル的に実施します。

○地域の活動拠点等の活用マニュアルの作成と課題解決に向けた検討

地域の活動拠点等への空家の活用事例をまとめ、他用途施設への活用において必要な手続の流れ、手法等をまとめた空家活用マニュアルを作成し、地域住民等が空家を活用しやすい環境を整えます。

また、空家を住宅から他用途の施設に活用するに当たっては、建築基準法等の法令による制約が大きいことが課題となっているため、各種法制度の課題についての検討をします。

○空家所有者と利用希望者で情報を共有する仕組(空家バンク)の検討

地域の活動拠点等他用途施設への活用を希望する空家所有者と、空家利用希望者との一層のマッチングを図るため、相互の情報を共有する仕組(空家バンク)の必要性について、まちづくりNPOと連携しながら検討します。

4-3 管理不全な空家の防止・解消

適切な管理等が行われていない空家等は、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していることが、全国的な課題となっていることから、空家法が施行されました。

まずは、空家所有者等への啓発や注意喚起、さらには地域住民による見守り等を普及・支援することで、管理不全な空家等の防止・解消を促すとともに、周辺へ悪影響を及ぼす空家等に対しては、空家法を活用した実効性のある改善指導を行い、市民の安全・安心を確保することが必要です。このため、以下の取組を実施します。

(1) 所有者啓発・地域での取組支援

○専門家団体の相談窓口への案内や「住まいの相談窓口」との連携

本市では、空家の所有者や管理者への啓発、中古住宅としての流通・活用促進、管理不全の防止や空家等の跡地の活用を柱とした総合的な空家対策を推進するため、不動産、法務、建築、まちづくりNPOの専門家団体との連携・協力に関する「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、各団体の窓口を活用して、空家等の所有者等を対象にした相談に対応しています。

また、本市では、身近な場所で、住まいや暮らしに関する総合的な相談や情報提供ができる窓口として「住まいの相談窓口」を開設しています。

管理不全な状況になる前に、専門家団体窓口や住まいの相談窓口を案内することで、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向けた所有者の動きを支援し、管理不全な空家の未然防止を図ります。

○季節に応じた適正管理の注意喚起

これまでに指導をした空家の所有者や管理者に対して、夏期の樹木繁茂に関する注意喚起の文書を送付するなど、管理不全な空家に対して季節に応じたきめ細やかな対応をします。

○地域（町内会、社会福祉協議会等）での見守り事例の紹介

住宅所有者の転勤や入院で長期不在となる際に、町内会に届け出ることをルール化し、定期的な見回りを実施する事例や、若干の費用で庭の草刈りなどを、地域のボランティア組織が対応する事例があります。このような地域ぐるみの取組を広く周知し、他地区へも普及させます。

【取組事例】

1 自治会町内会

活動内容	安心パトロール(月2回)、入会届の提出、自治会名簿による連絡先の管理
連絡方法等	何かあった場合は、事務局から所有者へ連絡
自治会費	不在地主を準会員として2400円/年(町内会費の半額)
活動者	自治会、自治会住民

2 社会福祉協議会

活動内容	掃除、庭木の手入れ、その他(空家に限らず)
費用	700円/時間
対象者	主に高齢者
活動者	会のメンバー(役員:町内会 コーディネーター・ボランティア会員;立候補式)

3 その他地域団体

活動内容	掃除、庭木の剪定、草取り、芝刈り、その他(空家に限らず)
費用	500円/人・時間(2時間まで、原則2人で活動)
対象者	要援助高齢者・障害者等
活動者	地域懇談会 役員8人 サポーター約20人 (連合町内会、社会福祉協議会、民生・児童委員協議会、青少年指導連絡協議会、保健活動推進委員会、老人クラブ連合会、PTA、中学校)

○地域の人的資源(高齢者)を活かした維持管理の仕組みの構築

地域の元気な高齢者の力を活かした空家管理の新たな仕組みも検討し、併せて高齢者の地域社会での活動・貢献の場を広げるための取組を推進します。

○空家協力事業者の紹介の仕組みの検討

管理不全の空家所有者等が自ら改善に向けて対応がとりやすい環境をつくるため、空家の改修や管理等の相談を受けることが可能な協力事業者を募り、紹介する仕組みの検討をします。

(2) 行政による空家法を活用した改善指導

○空家法を活用した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に対しては課題が多岐に渡るため、区役所、建築局、消防局、市民局、資源循環局、健康福祉局、道路局など関係区局の連携体制を構築し、改善に向けた空家等の所有者又は管理者への指導を実施します。

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役所の担当部署が対応し、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図ることが重要であるため、空家等の相談に対するデータベースを構築します。

項目（通報の内容）	区の担当部署等	とりまとめ局
建物に関すること（建物の老朽や腐朽 等）	区政推進課	建築局建築安全課
火災に関すること（火災等の危険性 等）	消防署	消防局予防課
防犯に関すること（侵入の危険性 等）	地域振興課	市民局地域防犯支援課
ごみに関すること（不法投棄 等）	地域振興課	資源循環局業務課
衛生害虫等に関すること（衛生害虫・ねずみ等）	生活衛生課	健康福祉局生活衛生課
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	建築局企画課

なお、改善指導に当たっては、空家法に基づき対応しますが、現地調査において、下表の調査項目のうち、原則3つ以上該当する場合は、改善指導を行う「空家等」として取り扱います。

また、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」において、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが一つの基準とされていることから、同様の考え方とします。

表 空家等調査項目一覧

1	表札がない(一戸建て住宅)
2	郵便受けに大量の郵便物やチラシが入っている。
3	日中に雨戸・カーテンが全て締め切っている。(又は、夕夜間にカーテンが開いている。)
4	カーテン等がない。
5	電気等のメーターが動いていない。
6	郵便受けに目貼りがしてある。
7	戸締りの不備、外壁・開口部等の破損により、容易に侵入が可能な状態である。
8	道路から玄関までのアプローチ部分が雑草等に覆われ通行ができない。
9	鍵穴がテープなどで封印されている。
10	門扉が針金等で封印されている。(明らかに出入りしない状態)
11	建物に補修を要する破損等が多数見受けられる。
12	庭木や雑草が繁茂している。

○本市独自の特定空家等基準の策定

区役所を中心に空家の所有者又は管理者への指導を行います。生命、身体、財産、生活環境への影響等、特に危険性が高く、特定空家等として認められる空家等については、法の権限を適切に行行使することで、市民の安全・安心を確保します。

■特定空家等の判断基準について

・特定空家等の定義（空家法第2条第2項）

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」

・特定空家等の対応方針

- ・ 指導が必要な空家等が継続的に増加するなか、特に早急に改善を図る必要があるような、老朽化が進行し、危険性が高いものについて、特定空家等と扱い、改善指導を徹底していきます。
- ・ まずは、初期指導を行い、その経過や所有者の状況等を踏まえて、特定空家等の可否を判断します。
- ・ 特定空家等の判断については、関係区局から構成される特定空家等判定委員会にて行います。

・特定空家等の判断基準の考え方

国のガイドラインに示された基準を参考に、空家等の状態及び周辺への影響等を踏まえ、生命、身体、財産、生活環境への影響等に著しく影響を及ぼす恐れがあると総合的に判断されるものを、特定空家等とします。具体的な判断基準については、別途策定します。

○緊急対応措置の検討

建築物の倒壊等により、周辺住民等への人的被害を及ぼす可能性の高い空家等について、行政による緊急的に危険を回避する場合の対応について検討します。

4-4 空家に係る跡地の活用

管理不全な空家等については、空家の所有者や管理者に空家等の適正管理を求める一方で、空家そのものの除却を促すケースも考えられます。特に密集市街地等において、空家を除却した後の跡地を適切に活用し、地域の環境改善につなげていくため、以下の取組を実施します。

(1) 密集市街地対策との連携

○不燃化推進地域等における除却補助（建築物不燃化推進事業補助）の実施

本市では、地震火災が発生した際、延焼により建物に著しい被害が生ずるおそれがあることから、特に建物の不燃化を推進する必要がある地域として、「不燃化推進条例」に基づく「不燃化推進地域」を指定しています。

当該地域等においては、老朽化建築物等に対して、除却費用の補助制度が設けられています。老朽化した空家に対しても、この補助制度の活用を促し、除却や建替えを促進します。

○防災広場としての跡地の活用

不燃化推進地域等においては、地域住民がまちの防災広場の整備等を行う場合の補助制度が設けられています。空家を撤去した跡地を防災広場等として活用することを促すことで、災害に強いまちづくりを推進します。

○建築士による調査・助言（木造建築物安全相談事業）の実施

不燃化推進地域等においては、耐震・耐火性能など古い木造建築物や敷地の安全性等に関する現地調査及び助言を行う建築士を無料で派遣する「木造建築物安全相談事業」を行っています。空家の所有者に対し、本事業の活用を促していきます。事業の中では、建替や改修時の補助制度についても案内しています。

○跡地を活用した個別建替えや共同建替えの誘導策の検討

平成27年度実施の建替困難地域における空家実態調査結果をもとに、空家の跡地を活用した個別建替えや共同建替えの誘導策を検討していきます。

(2) その他

○コミュニティスペース、菜園等跡地活用の検討

老朽化している空家等についての除却の方策の一つとして、コミュニティスペースとしての利用など公益的な活用や菜園等への活用について検討を行います。

4-5 施策一覧

前述の「4-1 空家化の予防」から「4-4 空家に係る跡地の活用」までに記載した具体的な施策を一覧としてまとめます。

◎空家対策の取組に際し、関係区局との連携体制の整備、協定締結団体の充実や連携体制の強化、協議会の活用等、実施体制の充実を図ります。

《住まいの状態》

利用中



空家化



放置・管理不全状態



除却



跡地の活用

		現在取組中の施策	“短期的”に実施する施策イメージ 【平成27年度、28年度中に実施・着手する施策】	“中長期的”に検討する施策イメージ 【平成30年度までの継続検討課題】
1 空家化の予防 (所有者への啓発)		<ul style="list-style-type: none"> 啓発ちらし・パンフレットの配布 納税通知書を活用した全住宅所有者への空家適正管理のお願い 専門家団体の相談窓口への案内や「住まいの相談窓口」との連携 木造住宅耐震等改修補助の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 専門家団体の相談会における空家相談への対応 	<ul style="list-style-type: none"> 地域への啓発活動（出前相談会）の検討 高齢者ひとり一人への支援に向けた区役所や専門家等との連携の検討（例：早期の相続対策や生活相談等）
	2 空家の流通・活用促進	<p>中古住宅としての市場流通</p> <ul style="list-style-type: none"> 専門家団体の相談窓口への案内や「住まいの相談窓口」との連携（再掲） エコリノベーション事業（改修費補助）の実施 エコリノベーションアカデミー（講習会）の開講 <p>地域の活動拠点等への活用</p> <ul style="list-style-type: none"> まちづくりNPO等と連携した地域の活動拠点、社会福祉施設、子育て支援施設への活用マッチング 	<ul style="list-style-type: none"> リノベーション事例集の作成 子育て世帯や若者の居住促進を目的とした中古住宅の活用（例：子育てりびいん事業や大学・地域と連携したシェアハウスモデル事業） <ul style="list-style-type: none"> まちづくりと連携した地域の活動拠点、社会福祉施設、子育て支援施設への活用マッチング（例：持続可能な住宅地モデルプロジェクトにおける活用モデル事業の実施） 地域の活動拠点等の活用マニュアルの作成 	<ul style="list-style-type: none"> 中古戸建住宅の流通促進の国等の取組との連携の検討（例：インスペクション制度、住宅履歴情報等） 空家所有者と利用希望者で情報を共有する仕組（空家バンク）の検討 活用に伴う課題解決に向けた検討（法制度、資金面等）
3 管理不全な空家の防止・解消	所有者啓発・地域での取組支援	<ul style="list-style-type: none"> 専門家団体の相談窓口への案内や「住まいの相談窓口」との連携（再掲） 	<ul style="list-style-type: none"> 季節に応じた適正管理の注意喚起 地域（町内会、社会福祉協議会等）での見守り事例の紹介 地域の人的資源（高齢者）を活かした維持管理の仕組みの構築 	<ul style="list-style-type: none"> 空家協力事業者の紹介の仕組みの検討
	行政による改善指導	<ul style="list-style-type: none"> 空家法を活用した区局連携体制による改善指導の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 本市独自の特定空家等基準の策定 	<ul style="list-style-type: none"> 緊急対応措置の検討
4 空家に係る跡地の活用	密集市街地対策	<ul style="list-style-type: none"> 不燃化推進地域等における除却補助（建築物不燃化推進事業補助）の実施 防災広場としての跡地の活用 建築士による調査・助言（木造建築物安全相談事業）の実施 建替困難地域における実態調査の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 跡地を活用した個別建替えや共同建替えの誘導策の検討 	<ul style="list-style-type: none"> 建替誘導施策の展開
	上記以外			<ul style="list-style-type: none"> コミュニティスペース、菜園等跡地活用の検討