

1 計画の目的と位置づけ

- (1)目的
空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、横浜市の基本的な取組姿勢や対策を示します。
- (2)位置づけ
空家法第6条に規定する空家等対策計画
- (3)計画期間
2015(平成27)年度から2018(平成30)年度までの4年間

【現時点の方向性】

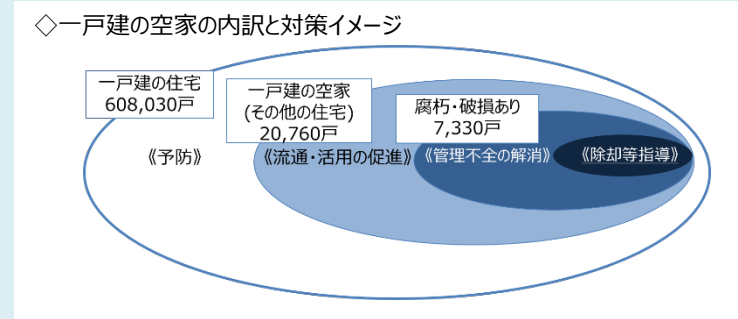
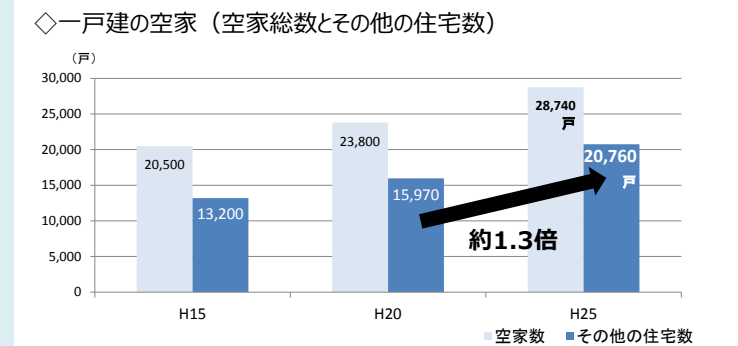
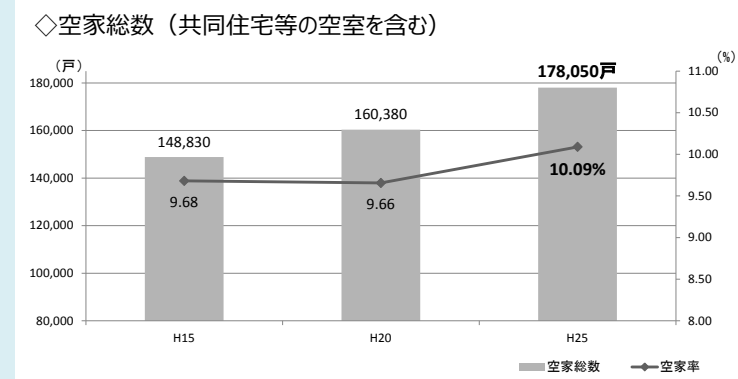
変更なし

変更なし

(3) 計画期間について
→横浜市の住まいや住環境についての基本的な方向性を示す「住生活基本計画」に空家対策が位置づけられたことを踏まえ、計画期間を「住生活基本計画」と合わせて2018(平成30)年度から2027(平成39)年度までの10年間とします。(社会経済情勢の変化に対応するため、原則として、5年ごとに見直しを行います。)

2 横浜市の空家をとりまく現状

- 空家総数は約17万8千戸であり、住宅総数の約1割。
- 全国に比べて空家率は低い、一戸建の空家は増加している(「その他の住宅」については、5年間で約1.3倍に増加)。
- 郊外部に比べ都心部の空家率が高く、老朽化など課題のある空家も多い(特に密集市街地)。
- 持家で暮らす単身高齢世帯が増加傾向にあり、今後空家化することが想定される。
- 空家化には、所有者の高齢化、相続問題、流通・活用のノウハウ不足等、様々な要因が複合的に関係している。



「平成25年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)より

2 横浜市の空家をとりまく現状
・横浜市の空家の現状については、変更しない。
※総務省統計局が実施している「住宅・土地統計調査」の次回調査が平成30年となっているため、空家数等のデータについては更新できない。

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「一戸建の空家」とします。
- (2)空家等対策の対象地区
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。
- (3)空家等の調査
平成25年に密集市街地と郊外部を対象に調査を実施しました。今後も施策展開にあたり、必要に応じて地域を絞った形で調査を実施します。
- (4)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・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進
○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



- (5)空家等に関する対策の実施体制の整備
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」を締結するなど、空家対策に取り組むための実施体制を整えます。

- (6)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。

【現時点の方向性】

変更しない方向

変更しない方向

変更しない方向

変更しない方向

(5) 空家等に関する対策の実施体制の整備
→現行計画策定後に「空家等対策に関する協定」を締結した団体や横浜市空家等対策協議会のメンバーを更新する。

変更しない方向

4 具体的な施策

【現時点の方向性】

- ・「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」、「空家に係る跡地の活用」の4本柱の骨格は、変更しない。
- ・新たな課題への対応や拡充する取組を盛り込む。

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

①空家化の予防

- 市民への情報発信（啓発パンフレットの配布、様々なツールを活用した広報の展開）
- 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
- 専門家団体と連携した空家相談会の実施
- 木造住宅耐震等改修補助の実施
- 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専門家等との連携の検討



②空家の流通・活用促進

◆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(再掲)
- エコリノベーション補助（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)の開催
- 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)
- 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)



◆地域の活動拠点等住宅以外の用途への活用◆

- まちづくり NPO 等と連携した地域活動拠点、社会福祉施設、子育て支援施設への活用マッチング
- 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
(法制度、資金面等)
- 空家所有者と利用希望者で情報を共有する仕組み(空家バンク)の検討

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◆

- 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)
- 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
- 地域の人材(高齢者)を活かした維持管理の仕組みの構築
- 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◆

- 空家法を活用した区局連携体制による改善指導の実施
- 本市独自の特定空家等の判断基準の策定【詳細は裏面※2を参照】
- 緊急対応措置の検討

④空家に係る跡地の活用

◆密集市街地対策との連携◆

- 不燃化推進地域における除却補助（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
- 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



◆その他◆

- コミュニティスペース、菜園等跡地活用の検討

【新たな課題への対応、拡充する取組のイメージ（案）】

①空家化の予防

- 相続、防災など様々な機会を捉えた啓発活動の展開（セミナー・相談会の開催等）【新規】
- 専門家団体等と連携した相談体制の強化【拡充】

②流通・活用促進

- 国の施策と連動した中古住宅流通に向けた取組の展開（インスペクション説明義務付け、安心R住宅登録制度、新住宅セーフティネット等）【拡充】
- サロン等への活用に向けた取組の展開（「流通活用マニュアル」を活用したセミナー等の開催、関係区局・多様な主体との連携強化等）【拡充】

③管理不全防止・解消

- 改善が進まない案件に対する対応強化（専門家団体と連携した解決策の検討実施、特定空家への積極的な認定等）【拡充】
- 所有者不明・不存在案件に対する対応策の実施（財産管理人制度の活用、略式代執行の検討等）【新規】

④除却後の跡地活用

- 密集市街地における所有者への働きかけの実施【拡充】