

空家活用の専門相談員派遣の報告について

1 事業の概要

空家を地域の活動拠点、コワーキングスペース等、「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（空家の賃貸借契約や改修、事業計画への助言等）を行います。（令和3年度～事業開始）

2 派遣実績（令和3年7月末時点）

2件（同一の申請者（相談者）に対して2回派遣）

3 相談内容詳細

申請者	空家等所有者等との関係	借主（予定）		
	相談の背景	空家を借りて（又は取得し）改修したうえで、不登校生の居場所づくりをしたい。 横浜市の空家の改修等補助金（地域貢献型）の活用も検討しており、借家契約の方法や耐震改修について相談したい。		
	構造	木造（旧耐震基準）	階数	地上2階
	形態	一戸建て		
1 回 目	専門相談員	全日本不動産協会 神奈川県本部 横浜支部		
	派遣日	令和3年6月		
	相談事項	空家所有者との契約等について		
	相談内容詳細	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法上の建築物の制限について ・老朽化している建物の契約上の注意点（修理、改築など） ・将来的に貸主から契約解除の話がでた場合の対応策 ・原状回復について ・補助金申請について ・事業実施に係る近隣自治会との調整の方法 		
	助言内容	<ul style="list-style-type: none"> ・公益上必要な建築物としての転用について市に調整を依頼する。 ・修理、改築等は借主負担、多額な修繕費用が出る場合は契約解除できるよう特約を追記する。 ・売却の話が出た場合は借入期間の賃料を引いた金額で交渉を。 ・原状回復は修繕して使用するのになしとする特約を付ける。 		

2 回 目	専門相談員	一般社団法人横浜市建築士事務所協会
	派遣日	令和3年6月
	相談事項	建物の耐震性、耐震改修計画について
	相談内容詳細	建物の耐震性、耐震改修設計のアドバイス
	助言内容	建物の耐震改修および費用などについて

4 派遣後の展開（申請者よりヒアリング）

【契約関連】

専門家への相談により、空家所有者との契約上の調整事項などを確認できた。

【耐震性関連】

専門家への相談により、補助金を活用した場合でも耐震改修（耐震性確保は補助条件）における自己負担が想定より高額となってしまうこと等を確認し、計画を見直すことにした。

知人の施工会社や、地域の団体、子どもたちの協力を得て、DIYによる改修等を検討。また、地域の意向を踏まえて、対象を不登校児に限定しないコミュニティカフェに近いものを行いたいと考えている。