

第3期 横浜市空家等対策計画[素案]について

1 計画の構成

第2期

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
- 1-2 計画の位置づけ
- 1-3 計画期間

第2章 横浜市の空家をとりまく現状と課題

- 2-1 横浜市の空家の現状
- 2-2 横浜市内での空家の実態調査結果
- 2-2 空家等対策を進めていく上での課題と方向性

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
- 3-2 空家等対策の対象地区
- 3-3 空家等の調査
- 3-4 空家等対策の基本的な理念
- 3-5 空家等対策の実施体制の整備
- 3-6 空家等対策の取組方針

第4章 具体的な施策

- 4-1 空家化の予防
- 4-2 空家の流通・活用促進
- 4-3 管理不全な空家の防止・解消
- 4-4 空家の跡地活用

第3期

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
- 1-2 計画の位置づけ
- 1-3 計画期間

第2章 横浜市の空家をとりまく現状と課題

- 2-1 横浜市の空家をとりまく現状
- 2-2 横浜市の空家等対策の課題

第3章 空家等対策の基本的な方針

- 3-1 空家等対策の基本事項
 - (1)対象とする空家等の種類
 - (2)空家等対策の対象地区
 - (3)空家等の調査
 - (4)横浜市空家等に係る適切な管理、措置等に関する条例
- 3-2 空家等対策の基本的な理念
- 3-3 空家等対策の実施体制の整備
- 3-4 空家等対策の取組方針
- 3-5 成果指標

第4章 空家等対策の具体的な施策

- 4-1 空家化の予防
- 4-2 空家等の流通・活用促進
- 4-3 管理不足空家等の防止・解消

参考 関連データ等

- 1 空家に係る住宅・土地統計調査の結果
- 2 空家の実態調査の結果
- 3 空家の相談・活用・改善等のデータ
- 4 空家に関連する支援制度

統計データ等は、
参考に移動

(1)~(4)をまと
めるタイトルを
追加

項目を追加

項目を追加

空家の跡地活用
はこちらに集約

新たな定義に基づ
きタイトルを変更

項目を追加

1 空家化の予防対策の強化

空家の増加を抑制するため、持ち家を持つ高齢者世帯とその子世代に向けたプロモーションや、市の福祉部局・地域ケアプラザ等との連携強化を進めるなど、空家化の予防対策をこれまで以上に強化して実施します。

2 空家の流通・活用につながる対策の強化

横浜市中期計画の基本戦略「子育てしたいまち 次世代を共に育むまち ヨコハマ」の実現に向け、新たに子育て世代の転入・定住促進に資する施策を展開します。また、空家の地域活用に対する支援や空家の除却を効果的に動機づける施策の強化を進めます。

3 法改正を踏まえた「管理不全空家・特定空家」等への対応強化

空家法改正で創設された管理不全空家（放置すれば特定空家になる恐れのある空家）を指導・勧告ができる仕組みを活用し、早い段階での管理不全の解消を目指します。所有者がいない空家への財産清算人等の申立てや、緊急時の代執行制度などを適切に運用します。

4 新たな担い手との連携による体制・対策の強化

空家法の改正で創設された「空家等管理活用支援法人制度」の活用を視野に、空家対策に特化したNPOや民間事業者との連携による相談体制の強化や、自治会町内会等多様な担い手による空家管理が可能となる仕組みづくりを進めます。

空家化の予防

(1) 持ち家をもつ高齢者世帯とその子世代に向けたプロモーション

① 住まいの終活ノート等をターゲット層が手に取りやすくなる工夫

- 住まいの終活ノートを地域ケアプラザや老人福祉センター等、高齢者の利用頻度が高い施設で配架
- 高齢者が多く参加するイベント、講座等で配布
- 高齢者のみ世帯の比率が高い自治会へ配布

② ターゲット層が持ち家について考える機会に目にする書類への情報掲載

- 介護サービス事業者ガイドブック「ハートページ」等に空家の相続に備えることや住まいの終活を促す情報を掲載

③ 子世代に興味をもってもらえるコンテンツづくりと媒体での発信

④ 広報よこはま等を活用した普及啓発



空家化の予防

(2) ワンストップで継続的な支援ができる相談体制の強化

① 空家の総合案内窓口と専門家団体等との連携強化

- 相談者がその後解決にまでいったのか、継続的にフォローできるように、空家の総合案内窓口と専門家団体等との連携を強化

② 相談窓口を持つNPOや民間事業者等との連携による相談体制の強化

- ワンストップ型や伴走型の相談窓口・体制を持つNPOや民間事業者等と連携することで、空家に関する市民の複合的な悩みを継続的に支援できる体制に強化

③ 身近な場所で相談ができる「出前相談」の仕組みの検討

- 居住中の段階から、区役所や地域ケアプラザ等、身近な場所で住まいの終活等について相談ができるよう、専門家団体等と連携し、専門家による「出前相談」の仕組みを検討

空家化の予防

(3) 福祉部局や地域ケアプラザ等との連携強化

① 住まいの終活を考える講座開催の地域ケアプラザ等への働きかけ

- 住まいの終活を考える講座をパッケージ化し、高齢者のみ世帯の数が多い地域にある地域ケアプラザや老人福祉センター等に講座の開催を働きかけ

② 高齢者の介護や生活支援に携わる職員等向けの研修・情報提供の実施

- 適切な相談窓口や支援制度を紹介できるよう、地域ケアプラザ職員やケアマネージャー等が集まる会合で研修や情報提供を実施

③ 福祉部局等が発行するガイドブック等への情報掲載

『わが家』の終活ノート
の書き方講座

思い出のある大切なご自宅・ご実家が、
将来空き家になるかもしれない「不安」
を「安心」に変える住まいの終活です。

日時： 令和5年11月7日（火）14:00～15:30
講師： 上田 尚彦氏（土地家屋調査士）
共催： 横浜市建築局
参加費： 無料
定員： 30名様

民法等が一部変わりました。

（自己所有物件をお持ちの方、親族や知人が自己所有物件を持っている方、テーマに関心のある方どなたでも参加できます）
会場： 横浜市今宿地域ケアプラザ
多目的ホール
マスク、上履き、筆記用具をお持ちください

申込み締め切り：令和5年11月4日（土）18時まで

申込みは電話・窓口・オンラインから
横浜市今宿地域ケアプラザ
045-392-0309

オンラインでの申込みはこちらから⇒



<https://forms.office.com/r/qCdcCUPrXU>

空家化の予防

(4) 地域ごとの課題や特性を踏まえた予防対策

① 地域の課題に応じた相談会やセミナー等の開催

- 専門家団体と連携して、居住中の方も対象とした「空家の無料相談会」を開催
- 区役所等が独自に開催できるよう「空家の無料相談会」の開催マニュアルや説明資料を整備
- 各地域の課題に応じた出前型の相談会等を開催することを検討

② 地域の特性や課題をふまえた取組

- 必要に応じ、区と自治会町内会や地元企業との連携等による、地域の特性や課題をふまえた予防対策を実施

③ 住まいや空家に関わるデータの分析に基づいた戦略的な対策の検討

- モデル区を設定し、関連データの分析により、効果的な対策を検討
- 検討結果をふまえて、全市的な対応を検討

空家予防
セミナー・相談会

はじめよう
住まいの
“終活”

令和5年
8/26 (土)

SAKAESTA 3階
(本郷台駅前地域ケアプラザ)
(栄区小曾ヶ谷1-5-4)

セミナー

① 10:30~11:30
② 12:00~13:00
(①、②は同じ内容。：各回30名。先着)

空家にしない
「わが家」の終活ノートを
記入するワークショップ

参加の方に
「わが家」の
終活ノートを
進呈!

相談会

10:00~13:00
(1組30分・先着18組)

弁護士・税理士・宅建士へ
お困りごとを個別に相談

申込は裏面を
ご覧ください。

問合せ：栄区政推進課まちづくり調整担当 ☎ 045-894-8095

空家等の流通・活用促進

(1) 地域の活性化に資する施設としての活用の支援強化

① 既存の支援制度の改善・拡充の検討

- 利用者の声等をふまえた制度の見直しや支援メニューの追加など、制度の拡充・改善を検討
- 空家活用にも利用できる関係区局の支援制度とあわせた総合的な支援

② 空家の流通・活用マニュアルの充実化

- 空家を住宅以外の用途に変更する場合の法令上の留意事項や、関係区局の支援制度の紹介等を追加

③ 空家の活用促進に向けた規制の合理化の推進・検討

- 第1種低層住居専用地域から第2種低層住居専用地域への用途地域の見直しや特別用途地区の指定
- 建築基準法第48条の許可基準の見直し
- 福祉のまちづくり条例の基準の適用規模の合理化の検討

④ 大学や民間事業者との連携

- 多様な主体と相互に連携を図りながら、まちの再生につながる空家活用を促進

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

空家等の流通・活用促進

(2) 子育て世代の転入・定住促進に資する活用施策の展開

① 子育て世代を対象とした省エネ住宅住替え補助の本格実施

- 子育て世代を対象に、空家をZEHレベル以上の断熱改修をして住替え（リノベ型）を行う費用の一部を補助する「省エネ住替え補助制度」を、拡充して本格実施

② 子育て支援施設としての空家活用の推進

- 子育て支援施設として空家活用を推進するため、関係区局の連携により支援強化の方策を検討

③ セーフティネット住宅としての活用の推進

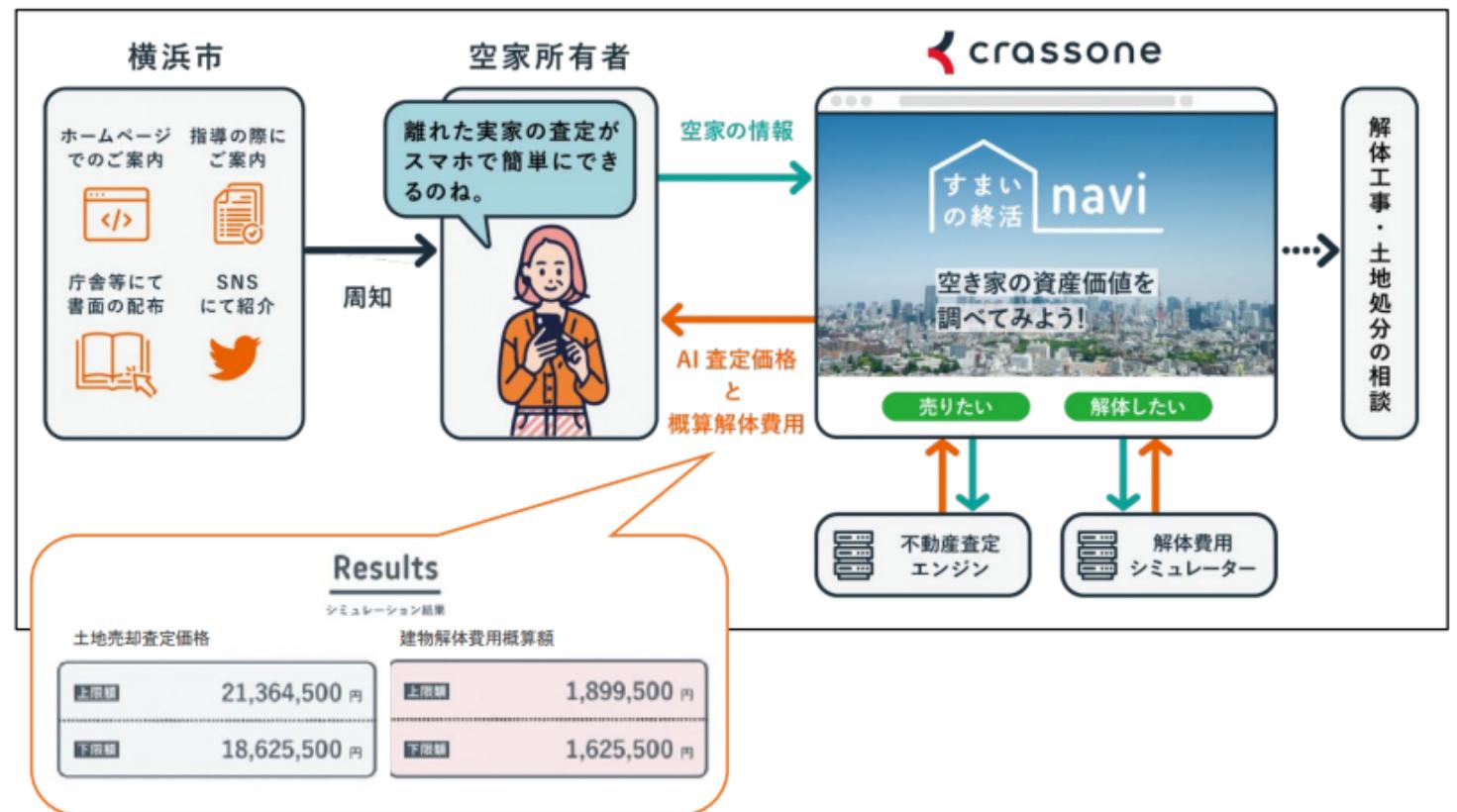
- 空家活用のマッチング制度や、セーフティネット住宅登録制度による空家と入居希望者とのマッチング、家賃補助による入居の促進等により、セーフティネット住宅としての活用を推進

空家等の流通・活用促進

(3) 空家の除却の効果的な動機づけによる流通の促進

① 民間事業者との連携による除却を動機づけるサービスの提供

- webサイト「横浜市版 すまいの終活ナビ」を案内チラシやホームページ等で広く周知し、空家の除却や流通を促進



② 空家の解体費等への補助による除却や建替えの促進

- 「住宅除却補助制度」の活用を促すとともに、制度拡充や広報の強化等を検討
- 密集市街地では、「建築物不燃化推進事業補助」の活用を促し、除却や建替えを促進

空家等の流通・活用促進

(3) 空家の除却の効果的な動機づけによる流通の促進

③ 空き家を譲渡する場合の税制上の特例措置の申請対応

- 申請対応を円滑に行うことで、相続により生じた空家の市場での流通を促進
- 固定資産税の納税通知書の案内チラシに情報を掲載するなど、特例措置の周知を継続

④ 単独の敷地では活用が困難な敷地と隣地の統合を支援する制度の創設

- 地震時の火災による延焼の危険性が高い地域において、接道条件が良くないなどにより単独では建替えや活用が困難な敷地に対し、隣地との統合を支援する制度を創設

⑤ 指定容積率等の緩和による空家等の建替え促進

- 第一種低層住居専用地域で、比較的小規模な敷地や築年数の経過した住宅が多く建ち並ぶ地区で、指定容積率等を緩和する都市計画の見直し

空家等の流通・活用促進

(4) ワンストップで継続的な支援ができる相談体制の強化 (再掲)

① 空家の総合案内窓口と専門家団体等との連携強化

- 相談者がその後解決にまでいたったのか、継続的にフォローできるように、空家の総合案内窓口と専門家団体等との連携を強化

② 相談窓口を持つNPOや民間事業者等との連携による相談体制の強化

- ワンストップ型や伴走型の相談窓口・体制を持つNPOや民間事業者等と連携することで、空家に関する市民の複合的な悩みを継続的に支援できる体制に強化

③ 身近な場所で相談ができる「出前相談」の仕組みの検討

- 区役所や地域ケアプラザ等、身近な場所で空家の活用や流通に関する相談ができるよう、協定を締結する専門家団体等と連携し、専門家による「出前相談」の仕組みを検討

(5) 地域の環境改善等に資する跡地活用等の促進

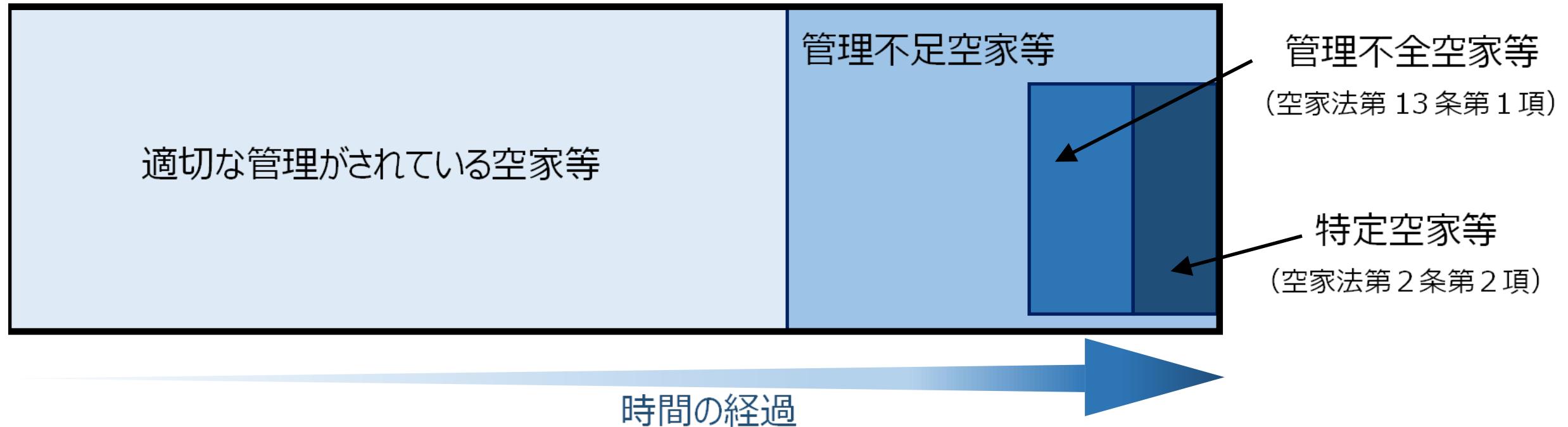
① 跡地活用の支援策の拡充の検討

- 密集市街地では、「身近なまちの防災施設整備事業補助」の周知や活用の働きかけ
- 市全域においても、地域の環境改善に資する跡地活用を支援する方策を検討

管理不足空家等の防止・解消

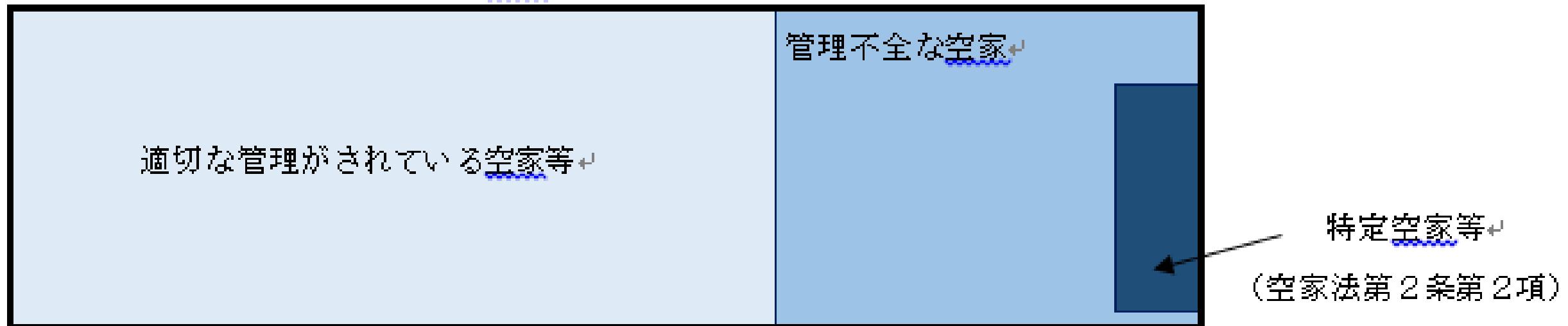
〈管理状態に応じた空家等の分類〉

空家等 (空家法第2条第1項)



【参考】2期計画

空家等 (空家法第2条第1項) †



管理不足空家等の防止・解消

(1) 所有者等への普及啓発

①パンフレット、チラシ等を使用した早期からの普及啓発

- パンフレットをホームページへ掲載や区役所・市役所の窓口、専門家団体等にて配布
- 広報よこはま等を活用し、地域の特性や課題をふまえた空家の管理等に係る普及啓発
- 固定資産税の納税通知書に同封する資料に、空家の適正管理を促すための文章を掲載

(2) 多様な担い手との連携による空家管理等

①NPO・民間事業者との連携（一部再掲）

- ワンストップ型や継続支援型の相談窓口を持つNPOや民間事業者等と連携することで、市民がニーズにあわせて相談先を選択できる体制に強化
- 空家の見回りや管理代行等を行う民間事業者等を空家等管理活用支援法人に指定

②多様な担い手の動きへの支援（一部再掲）

- 空家の位置や所有者の把握、空家の見守りなど、地域や団体等が独自に進める空家対策活動等に対する支援策を検討

管理不足空家等の防止・解消

(3) 所有者等への改善指導等による自主改善の促進

① 区局連携体制による改善指導の実施

- 関係区局が連携し、管理不全の程度や周辺への悪影響の程度に応じ空家等の所有者等への改善に向けた働きかけや指導を実施
- 区の担当部署が状況を把握し、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、必要に応じ専門知識を持つ事業者等の協力を得て対応
- 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き継ぐ等の対応
- 空家等の相談に対するデータベースを活用し、関係区局が連携して相談対応、働きかけや改善指導を実施

項目（通報の内容）	区の担当部署	とりまとめ局
建物に関する事（建物の老朽や腐朽等）	区政推進課	建築局建築指導課
火災に関する事（火災等の危険性等）	消防署	消防局予防課
防犯に関する事（侵入の危険性等）	地域振興課	市民局地域防犯支援課
ごみに関する事（不法投棄等）	地域振興課	資源循環局街の美化推進課
衛生害虫等に関する事（衛生害虫・ねずみ等）	生活衛生課	医療局生活衛生課
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	建築局建築指導課

管理不足空家等の防止・解消

(3) 所有者等への改善指導等による自主改善の促進

②所有者調査の迅速化

- 相続関係が複雑であるもの等については、専門家の知見も活用し、所有者の特定を確実に迅速に進行
- 電気、ガス、水道等のインフラ情報を扱う企業や、福祉情報を扱う部署との連携による所有者の特定を実施

③特定空家等の指導強化

- 放置すると周辺へ著しい悪影響を及ぼすおそれがある空家について、特定空家等に認定した上で指導することで、所有者等が当事者意識を持つことを促し、自主改善を促進
- 特定空家等に対しては、継続的に指導通知の送付や経過観察を行う等、周辺への悪影響の拡大防止に向けた対応を実施
- 改善されない空家については、危険性の状況等に応じて空家法に基づく助言指導、勧告、命令及び空家条例に基づく危険の周知等を講じ、自主改善を強く促進
- 権利整理に課題があるものについては、個別の課題を踏まえた助言を検討

管理不足空家等の防止・解消

(3) 所有者等への改善指導等による自主改善の促進

④ 管理不全空家等の制度の活用

- 管理不全空家等について、国のガイドラインを参考に判断基準及び具体的手続を整理した上で指導・勧告

⑤ 建物の老朽化以外の理由で著しく悪影響を及ぼすおそれがある空家への対応策の検討

- 建物の老朽化以外の理由で課題が生じている空家について、特定空家等、管理不全空家等への認定等やその他の法令に基づく対応も含め、関係区局が連携し、対応策を検討

⑥ 空家等の所有者等への支援策の強化

- 専門家の派遣制度の拡充や除却補助制度、企業と連携したサービスの提供等の支援の推進
- 専門家団体との連携を強化し、NPOや民間事業者等と連携することで、空家の所有者等がニーズにあわせて相談先を選択できる体制に強化（再掲）
- 空家の見回りや管理代行等を行う民間事業者等を空家等管理活用支援法人に指定し、空家所有者等に適切に案内

管理不足空家等の防止・解消

(4) 所有者が不明・不存在の場合の対応

① 財産清算人等の制度の活用強化

- 民法に規定される相続財産清算人制度、不在者財産管理人制度、所有者不明土地・建物管理人制度等を活用し改善

■ 相続財産清算人制度

利害関係者等が裁判所に申立て、裁判所が選任した財産清算人（財産について所有者の代わりとなる者）が、財産の売却等の清算を行う制度。

■ 不在者財産管理人制度

利害関係者等が裁判所に申立て、裁判所が選任した財産管理人（財産について所有者の代わりとなる者）が、財産の管理を行う制度。

■ 所有者不明土地・建物管理人

利害関係者等が裁判所に申立て、裁判所が選任した土地・建物管理人（土地・建物について所有者の代わりとなる者）が、土地・建物の管理を行う制度。

管理不足空家等の防止・解消

(5) 切迫した危険等の行政による解消

① 空家法に基づく代執行による確実な危険の解消

- 状況に応じて適切に使い分け適用できるように、各代執行の適用が想定される空家等の状況を整理し、運用方法を検討

■ 代執行

空家法第22条第9項に基づき、命令の措置を命ぜられた者が実施しない場合、措置をしたが十分ではない場合又は期限までに完了する見込みが無い場合に、所有者に代わって市長自らが措置を行うこと。

■ 略式代執行

空家法第22条第10項に基づき、過失がなくて命令対象者を確知することができない場合に、命令対象者に代わって市長自らが措置を行うこと。

■ 緊急代執行

空家法第22条第11項に基づき、災害その他非常時の場合で、緊急に措置をとる必要があると認めるときで、命令の措置をとるいとまが無いときに、命令対象者に代わって市長自らが措置を行うこと。

② 空家条例に基づく緊急安全措置の実施

- 所有者が確知できない特定空家等に起因して、生命又は身体に重大な危険が及ぶことを避けるため緊急の必要がある場合に、条例に基づく応急的危険回避措置の対応