



第3期 横浜市空家等対策計画

空家等の 流通・活用促進 の主な取組状況

第3期 横浜市空家等対策計画（空家等の流通・活用促進）

これまでの取組実績と今後の予定

主な対象	施策	取組実績と今後の予定
一戸建の 空家 24,700戸 うち、 その他の住 宅 19,000戸 (R5年住宅・ 土地統計調 査)	1 地域の活性化に資する 施設としての活用の支援 強化	<ul style="list-style-type: none"> ・空家の地域活用を支援する制度の実施【P3、4】 (空家活用のマッチング制度、空家活用の専門相談員派遣、空家の改修等補助金) ・空家の地域活用を支援する制度を様々な機会を通じて周知【P5】 ・「空家の地域活用の手引き」を作成（空家の流通・活用マニュアルの改定）(R7.4) 【P6】 ・用途地域の見直しや特別用途地区の指定 (R6.5.24 : 都市計画変更(告示)) 【P7】
	2 子育て世代等の転入・ 定住促進に資する活用施 策の展開	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代向け「省エネ住宅住替え補助制度（リノベ型）」の本格実施 (R6:10件) 、脱炭素 リノベ住宅推進事業へ (R7~) 【P8】
	3 空家の除却や建替えの 効果的な動機づけによる 流通の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・空家の解体費用と土地の売却価格の概算がわかるサービスの提供【P9】 ・住宅除却補助制度の補助上限額の引き上げ (R7.4~) 【P10】 ・空家の譲渡所得の3000万円特別控除のホームページの案内の充実化(R6.11~) 【P11】 ・隣地統合事業補助制度の対象エリアを拡大 (R7.5~) 【P12】
	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	<p>(再掲) 空家の総合案内窓口の運営 (相談実績 R6:167件、R7.7末時点:57件) 【資料1-1】</p> <p>(再掲) 空家等の相談体制の強化方針の策定 (R6) 、方針を踏まえた強化の実施 (R7~) 【資料 1-1、資料2】</p>
	5 地域の環境改善等に資 する跡地活用等の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・身近なまちの防災広場整備事業の補助対象地域を市全域に拡大 (R7.4~) 【P13】

1 地域の活性化に資する施設としての活用の支援強化

空家の地域活用を支援する制度の実施

空家活用のマッチング制度、空家活用の専門相談員派遣、空家の改修等補助金の3つの制度により、空家の地域活用を支援

年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度 (7月末現在)
空家活用の マッチング 制度	対話の場設定数	4回	6回
	マッチング成立数	0件	1件
空家活用の専門相談員派遣	0件	2件	1件
空家の改修等補助金	簡易改修型 1件	簡易改修型 1件	0件

〈空家活用のマッチング制度登録数〉

空家等の所有者 (6年度累計：登録28件（うち登録終了16件）)

7年度 累計
(7月末時点)

登録

30件 (うち登録終了18件)

活動団体等 (6年度累計：登録109件（うち登録終了22件）)

7年度 累計
(7月末時点)

登録

113件 (うち登録終了27件)

1 地域の活性化に資する施設としての活用の支援強化

空家の地域活用を支援する制度の実施

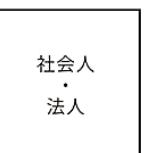
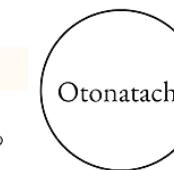
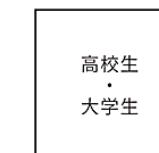
空家活用のマッチング制度により、7年5月より、中区妙香寺台で高校生・大学生を対象としたキャリアスクールの場としての活用がスタート

【空家活用のマッチング成立実績】

所在地	物件概要	団体活動内容	状況
中区 妙香寺台	第1種中高層住居専用地域 昭和55年築 石川町駅から徒歩13分	活用団体名：オトナタチ一般社 団法人 活動内容：高校生・大学生を対 象としたキャリアスクール	7年5月 から活用 開始



私たちは社会人の一人ひとりを直接的に、あるいは法人を通じて間接的に支援し、そこで得る情報・経験・収益を、1on1 collegeを通じて「次の大人たち」に還元しています。



- ・多様な生き方・働き方や事業、組織の事例
- ・企業・業界・社会の動向
- ・利用料

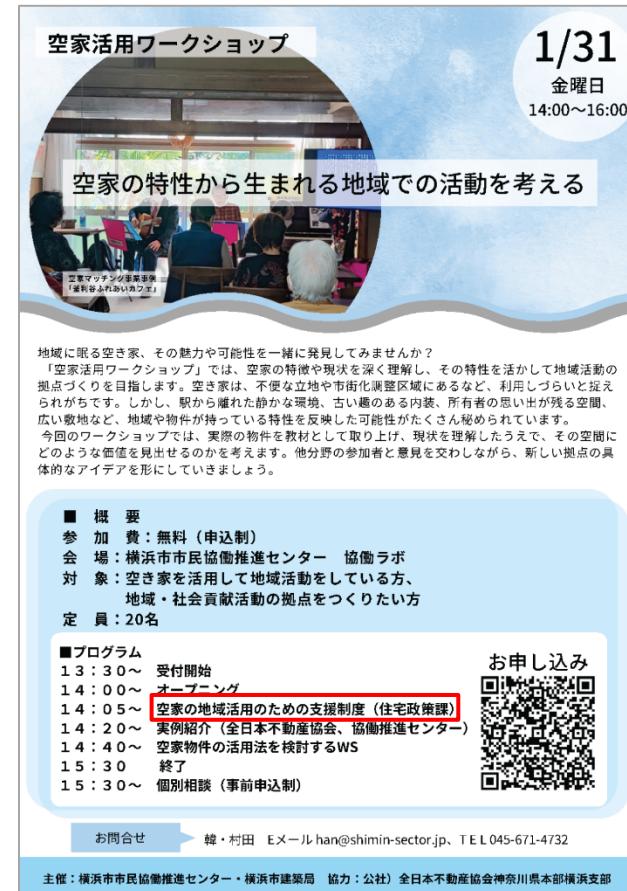
【空家活用の専門相談員派遣実績】

所在地	派遣時期	相談概要	アドバイス内容	現状
旭区 市沢町	7年6月	貸すにあたり、旧耐震の建物であるため、耐震性に問題がないか確認したい。耐震改修が必要な場合、どのような改修が必要か、また費用の目安が知りたい。	1階道路側はガラス張りのため耐震性は低く、耐力壁の設置が必要。その他の部分も含めた具体的な改修方法と費用は、耐震診断を行った上で検討する必要がある。	相談者が、横浜市建築士事務所協会に耐震診断を依頼

1 地域の活性化に資する施設としての活用の支援強化

空家の地域活用を支援する制度を様々な機会を通じて周知

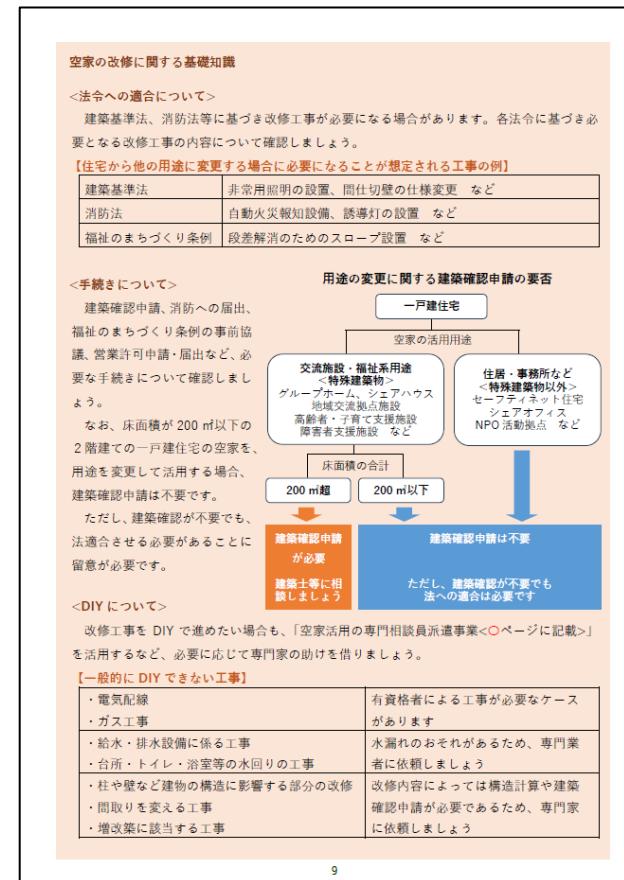
空家の地域活用を支援する制度を、中区生活支援コーディネーター連絡会（R6.8）、地域まちづくりのための支援制度活用研修（R6.9）、空家活用ワークショップ（R7.1）等で周知



1 地域の活性化に資する施設としての活用の支援強化

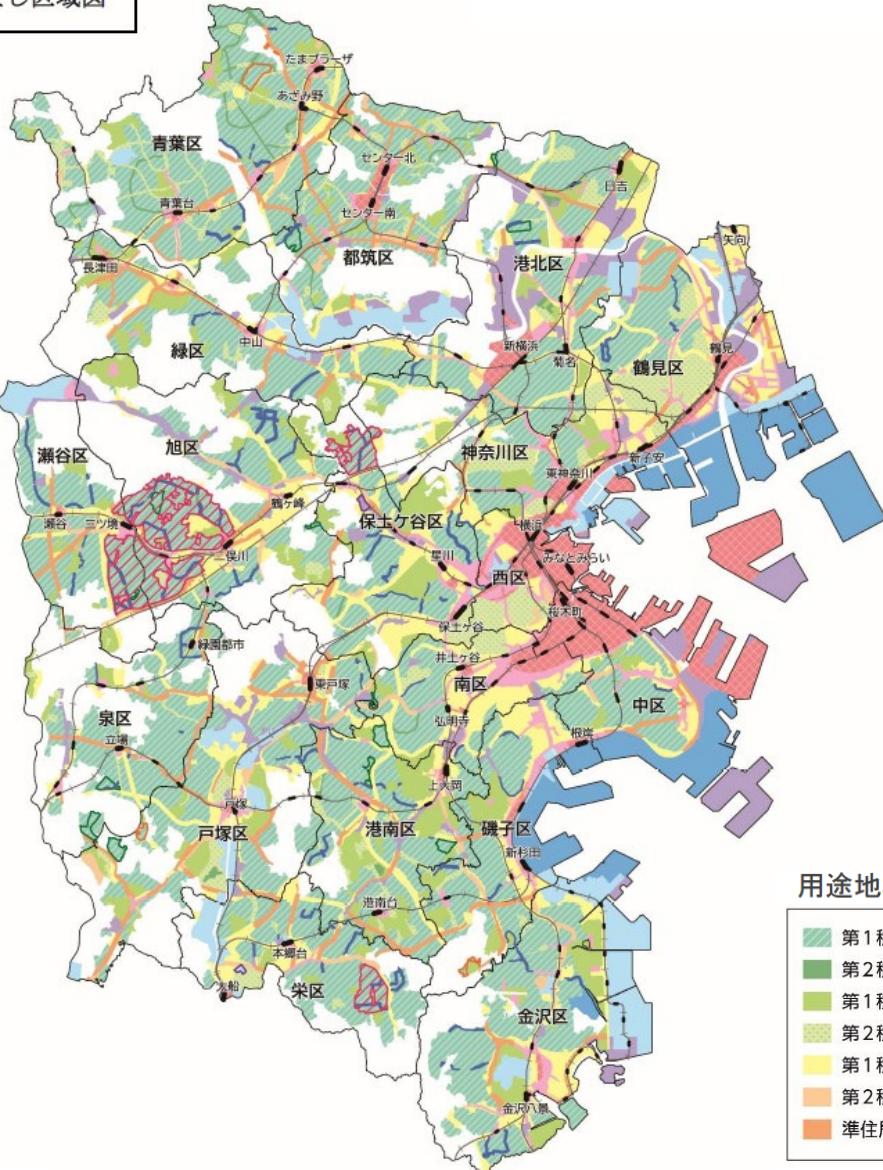
空家の地域活用の手引きを作成（空家の流通・活用マニュアルの改定）

用途変更や改修時の法令上の留意事項、最新の活用事例、関係区局の支援制度の紹介等を追加した空家の流通・活用マニュアル改め「空家の地域活用の手引き」を作成、7年4月に公表



1 地域の活性化に資する施設としての活用の支援強化

見直し区域図



用途地域の見直しや特別用途地区の指定

6年5月に、空家等の活用促進にもつながる、第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への見直しや、特別用途地区の指定を告示

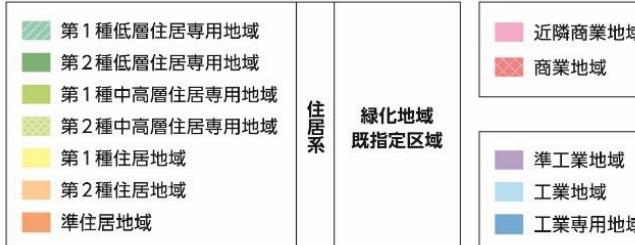
○用途地域の制限により建築できる店舗等

第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域
 <p>店舗兼用住宅 店舗部分の床面積の合計 50m²以下 ・延べ面積の1/2以下</p> <p>※独立した店舗は建築不可</p>	     <p>日用品販売店舗 喫茶店 パン屋</p> <p>理髪店・美容院 クリーニング取次店 など</p> <p>日用品販売店舗や喫茶店などの 独立した店舗の建築が可能に</p>

○特別用途地区の指定により建築できる店舗等

	用途地域による制限	+ 特別用途地区による制限 (特定の用途の緩和)
第一種低層住居専用地域	 <p>店舗兼用住宅 (店舗部分の床面積 ・50m²以下 ・延べ面積の1/2以下)</p> <p>※独立した店舗は建築不可</p>	  <p>喫茶店・パン屋等 (床面積 150m²以下、2階以下等)</p>
第一種低層住居専用地域	  <p>日用品販売店舗 喫茶店・パン屋等 (床面積 150m²以下、2階以下等)</p>	  <p>事務所 (床面積 150m²以下、2階以下等)</p>

用途地域等



見直し区域

- 見直し1 第二種低層住居専用地域への見直し
 - 見直し2 特別用途地区の指定
 - 見直し3 指定容積率の緩和
 - 見直し4 工業系用途地域の見直し
 - 見直し5 軽易な変更等

省エネ住宅住替え補助制度の本格実施、脱炭素リノベ住宅推進事業へ

6年度に省エネ住宅住替え補助制度を本格実施、その成果と国の補助制度新設を踏まえ、7年度は、リノベーション型に特化した脱炭素リノベ住宅推進事業に衣替え

〈R6年度：省エネ住宅住替え補助〉

タイプ	省エネ性能	補助	
		子育て世代 の住替え	その他
新築	断熱等級6 以上	最大150万円 (基礎額70万円)	×
リノベー ション	開口部の断 熱 (ZEHレ ベル以上)	最大150万円 (基礎額70万円)	×

10件が
申請

〈R7年度：脱炭素リノベ住宅推進事業〉

タイプ	省エネ性能	補助	
		子育て世代 の住替え	その他
新築			×
リノベー ション	断熱等級6 以上	150万円	120万円



3 空家の除却や建替えの効果的な動機づけによる流通の促進

空家の解体費用と土地の売却価格の概算がわかるサービスの提供

民間事業者（株）クラッソーネと連携し、ウェブ上で空家の解体費用と土地の売却価格の概算が同時にわかるサービス「横浜市版 すまいの終活ナビ」を提供



〈ナビ経由での解体契約数〉

令和5年度	令和6年度	令和7年度 (7月末現在)
20件	30件	7件

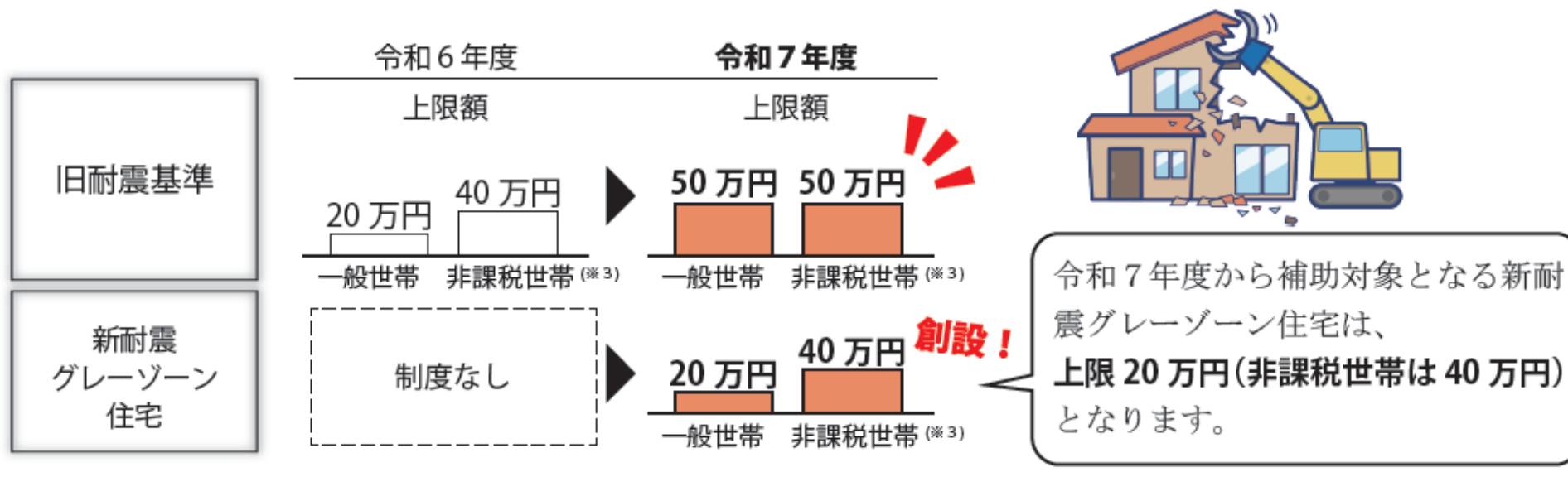
3 空家の除却や建替えの効果的な動機づけによる流通の促進

住宅除却補助制度の補助上限額の引き上げ

空家の解体費の一部を補助する住宅除却補助制度の補助上限額を7年度から50万円に引き上げ

木造住宅 旧耐震基準の除却工事の補助金上限額を 20 万円→50 万円に増額します！

旧耐震基準の木造住宅の耐震化を加速するため、令和 7 年度から旧耐震基準の木造住宅の除却補助額の上限額を世帯区分を問わずに 50 万円とします。



※旧耐震基準：昭和56年5月末以前に着工された建物

※新耐震グレーゾーン住宅：昭和56年（1981年）6月以降、平成12年（2000年）5月末以前に着工された建物

3 空家の除却や建替えの効果的な動機づけによる流通の促進

空家の譲渡所得の3000万円特別控除のホームページの案内の充実化

空家の譲渡所得の3000万円特定控除の案内ホームページに、6年11月、FAQと電子申請システムによる問合せフォームを追加

基本情報

手続き名
空き家の譲渡所得の3000万円特別控除問い合わせフォーム

よくあるご質問

1.制度について

Q1. 生前、被相続人の住民票を別の住所に異動してしまったが、対象となるか。
①住民票を異動させた理由
②被相続人の居住の実態
を伺った上で対象の可否を判断します。
対象と判断した場合、被相続人が実際に住んでいた場所や期間を証する書類をご用意いただく必要があります。
【例】・被相続人名義の公共料金の使用量等がわかる書類
・被相続人名義で届いている郵便物
・被相続人名義の入居契約書や賃貸借契約書 等
詳細については横浜市建築局住宅政策課へお問い合わせください。

Q2. 相続人の住民票を被相続人の住所に異動してしまったが、対象となるか。

空き家の譲渡所得の3000万円特別控除問い合わせフォーム

お名前（カナ全角）
返信の際に使用します。任意入力です。

メールアドレス（確認入力あり） **必須**
問い合わせの返信先として希望するメールアドレスをご入力ください。

メールアドレス
メールアドレス（確認）

相続人の数 **必須**
家屋及び土地を相続した方（権利分割含む）の人数を記載ください。

被相続人の死亡日 **必須**
年 月 日

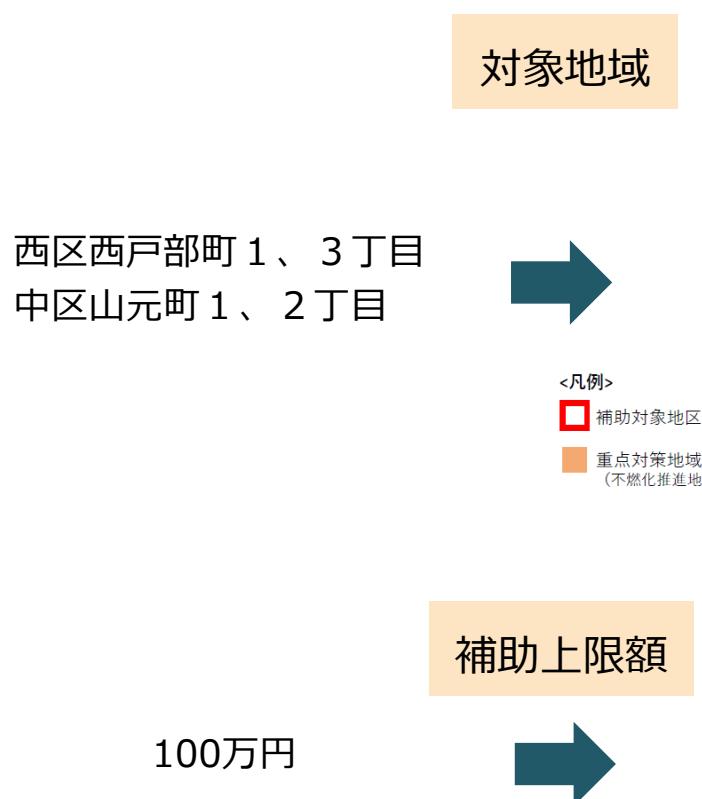
**【6年度実績】 確認書交付件数 : 918件 (R5: 766件)
譲渡された空家の件数 : 547件 (R5: 494件)**

3 空家の除却や建替えの効果的な動機づけによる流通の促進

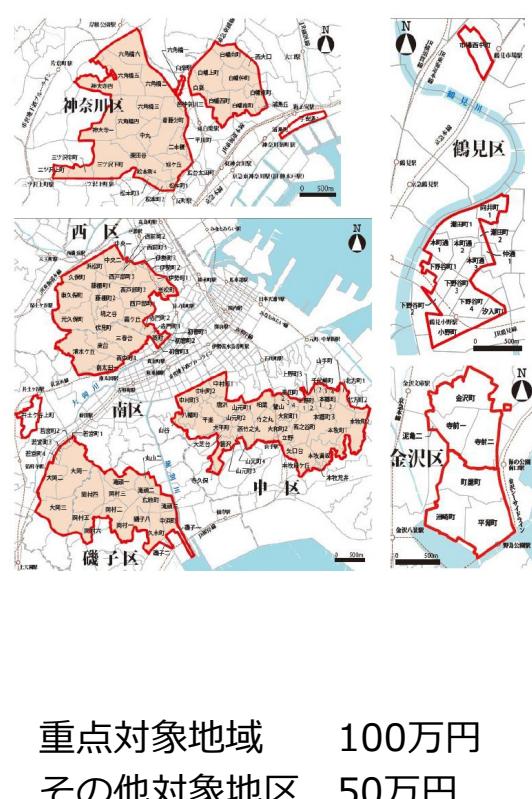
隣地統合事業補助制度の対象エリアを拡大

隣地を買って建替えを行う場合に補助が受けられる「隣地統合補助制度」の対象エリアを7年5月から拡大

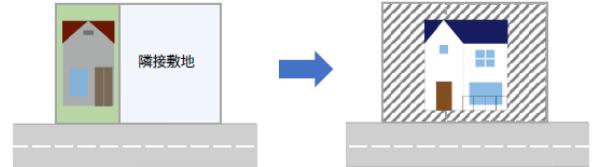
〈これまで〉



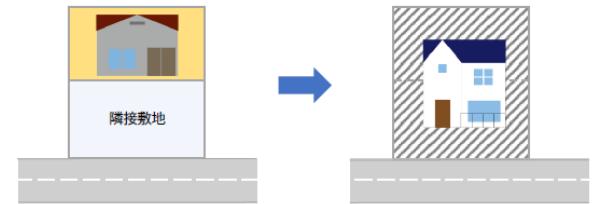
〈R7.5～〉



〈パターン① 狹小敷地〉 狹小な敷地を隣地と統合し、一体利用する場合^{※2}



〈パターン② 未接道敷地〉 未接道な敷地を隣地と統合し、一体利用する場合^{※2}



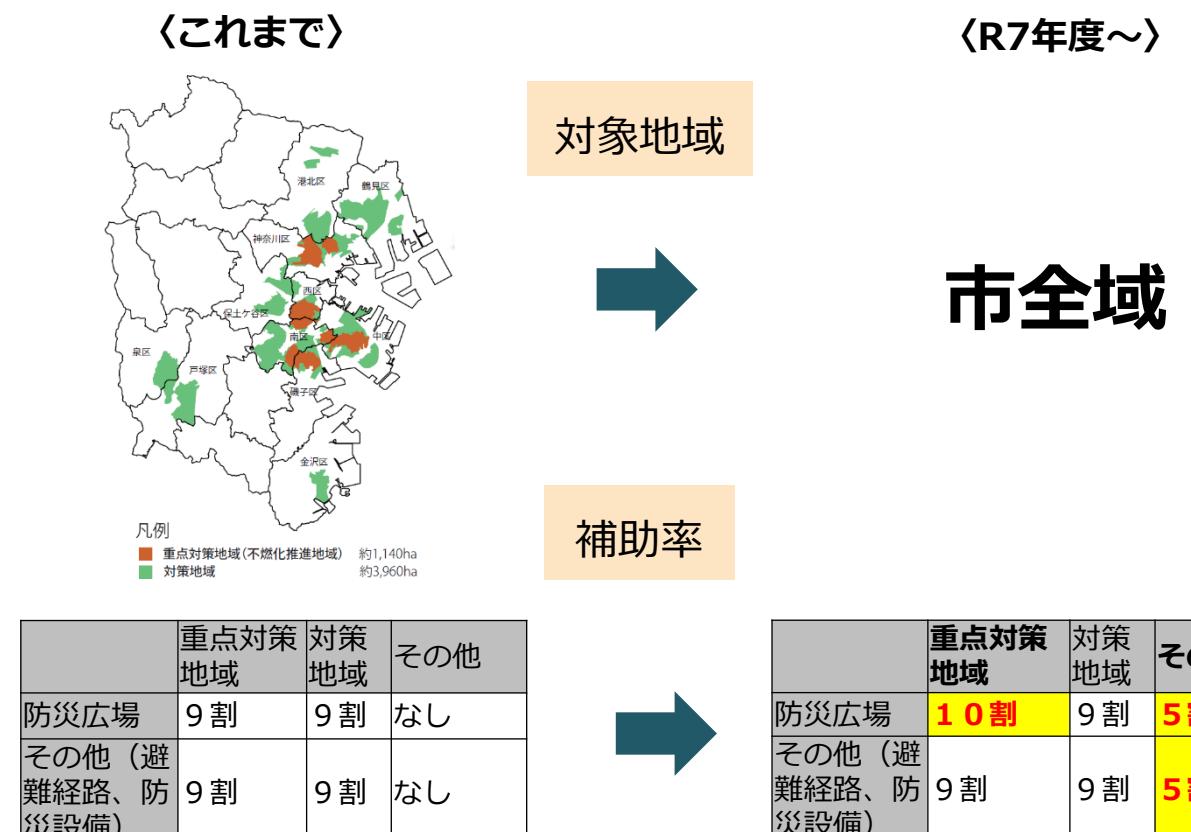
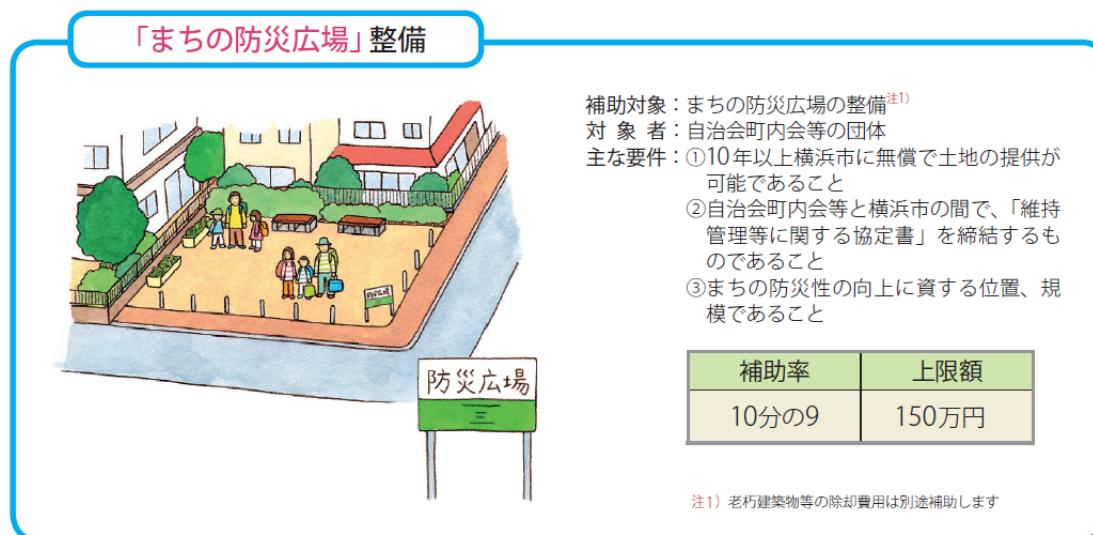
※2 隣地統合後に新築しなくとも、二筆以上の土地を一体利用する場合は補助利用可

※市内業者による入札又は2者以上の市内業者から見積書の取得が必要

12

身近なまちの防災広場整備事業の補助対象地域を市全域に拡大

地震時の火災による延焼の危険性が高い地域に限定されていた身近なまちの防災広場整備事業の補助対象地域を、7年度から市全域に拡大



※「その他」の補助上限額は、
重点対策地域、対策地域の1/2