

第3期 横浜市

空家等

対策計画



2024(令和6)年3月

横浜市建築局

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	2回
	マッチング成立数	0件	1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））

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

30件（うち登録終了18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。



【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の改修方法と費用は、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、中區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

令和6年度地域まちづくりのための支援制度活用研修 9/18（水）



西区第4地区会館改修
R5年度「身近な施設整備」整備実績

シェアスペース洋光台
R5年度「まち暮らし」整備実績

子どもと大人のまなびば そらいろ
R5年度「空家の改修等補助金」利用実績

身近な施設整備やまち普請、空家活用など、地域まちづくりの研修と、市民と接する機会の多い中間支援組織の職員の皆さまからの相談をお受けする形式で意見交換会を開催します。

研修内容

プログラム

- ①市民主体の身近な施設整備支援・ヨコハマ市民まち普請事業の説明 / 都市整備局地域まちづくり課
- ②空家の地域活用のための支援制度等の説明 / 建築局住宅政策課
- ③ テーマ別意見交換会

開催方法

【日時】令和6年 9月18日（水）14:30～16:30
【場所】市庁舎アトリウム スペースAB（中區本町6-50-10）
（詳細は別添の案内図をご覧ください。）
申込多数の場合は、抽選となります。（定員30人程度）

申し込み

【締切】9月6日（金）
右の二次元コードからお申し込みください。
都市整備局地域まちづくり課 担当：大瀬、今村（電話）671-2696



空家活用ワークショップ

1/31
金曜日
14:00～16:00

空家の特性から生まれる地域での活動を考える

空家活用ワークショップの意義と目的
「空家活用ワークショップ」では、空家の特性や現状を深く理解し、その特性を活かして地域活動の拠点づくりを目指します。空家は、不便な立地や市街化調整区域にあるなど、利用しづらいと捉えられがちです。しかし、駅から離れた静かな環境、古い趣のある内装、所有者の思い出が残る空間、広い敷地など、地域や物件が持っている特性を反映した可能性がたくさん秘められています。今回のワークショップでは、実際の物件を教材として取り上げ、現状を理解したうえで、その空間にどのような価値を見出せるのかを考えます。他分野の参加者と意見を交わしながら、新しい拠点の具体的なアイデアを形にしていきましょう。

■ 概要

参加費：無料（申込制）
会場：横浜市民協働推進センター 協働ラボ
対象：空家を活用して地域活動をしている方、地域・社会貢献活動の拠点をつくりたい方
定員：20名

■ プログラム

- 13:30～ 受付開始
- 14:00～ オープニング
- 14:05～ 空家の地域活用のための支援制度（住宅政策課）
- 14:20～ 事例紹介（全日本不動産協会、協働推進センター）
- 14:40～ 空家物件の活用方法を検討するWS
- 15:30 終了
- 15:30～ 個別相談（事前申込制）

お申し込み
QRコード

お問合せ 韓・村田 Eメール han@shimin-sector.jp、TEL 045-671-4732
主催：横浜市民協働推進センター・横浜市建築局 協力：公社 全日本不動産協会神奈川県本部横浜支部



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



空家の改修に関する基礎知識

<法令への適合について>

建築基準法、消防法等に基づき改修工事が必要になる場合があります。各法令に基づき必要となる改修工事の内容について確認しましょう。

【住宅から他の用途に変更する場合に必要なことが想定される工事の例】

建築基準法	非常用照明の設置、間仕切壁の仕様変更 など
消防法	自動火災報知設備、誘導灯の設置 など
福祉のまちづくり条例	段差解消のためのスロープ設置 など

<手続きについて>

建築確認申請、消防への届出、福祉のまちづくり条例の事前協議、営業許可申請・届出など、必要な手続きについて確認しましょう。

なお、床面積が200㎡以下の2階建ての一戸建住宅の空家を、用途を変更して活用する場合、建築確認申請は不要です。

ただし、建築確認が不要でも、法適合させる必要があることに留意が必要です。

用途の変更に関する建築確認申請の要否

一戸建住宅

空家の活用用途

交流施設・福祉系用途
<特殊建築物>
グループホーム、シェアハウス
地域交流拠点施設
高齢者・子育て支援施設
障害者支援施設 など

住居・事務所など
<特殊建築物以外>
セーフティネット住宅
シェアオフィス
NPO活動拠点 など

床面積の合計

200㎡超 200㎡以下

建築確認申請が必要 建築確認申請は不要

建築士等に相談しましょう

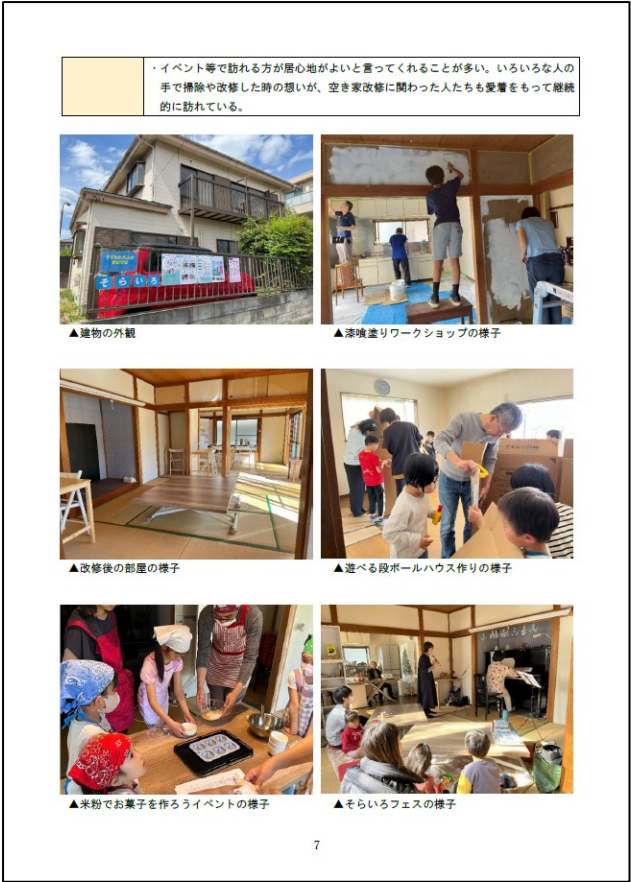
ただし、建築確認が不要でも法への適合は必要です

<DIYについて>

改修工事をDIYで進めたい場合も、「空家活用の専門相談員派遣事業<〇ページに記載>」を活用するなど、必要に応じて専門家の助けを借りましょう。

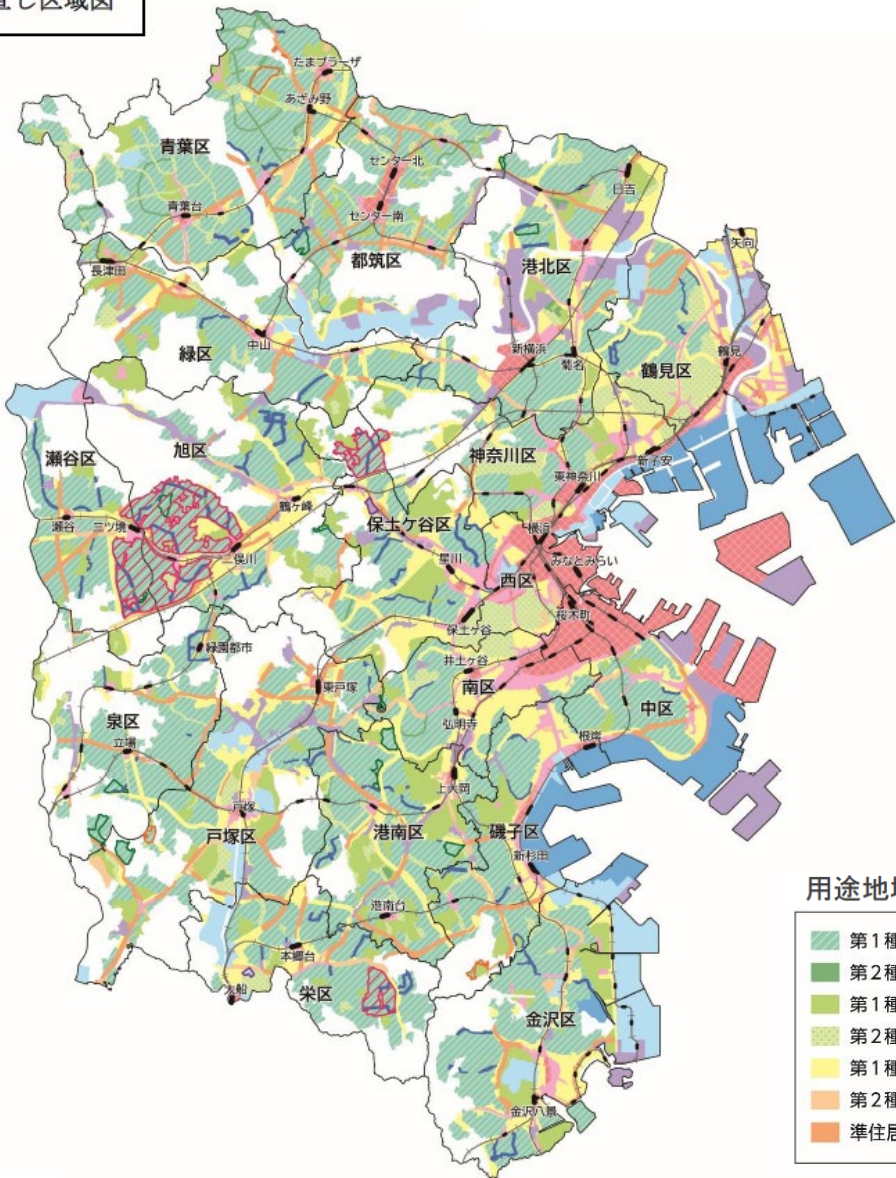
【一般的にDIYできない工事】

・電気配線 ・ガス工事 ・給水・排水設備に係る工事 ・台所・トイレ・浴室等の水回りの工事 ・柱や壁など建物の構造に影響する部分の改修 ・間取りを変える工事 ・増改築に該当する工事	有資格者による工事が必要なケースがあります 水漏れのおそれがあるため、専門業者に依頼しましょう 改修内容によっては構造計算や建築確認申請が必要であるため、専門家に依頼しましょう
---	--



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
 店舗兼用住宅 〔店舗部分の床面積の合計〕 ・50㎡以下 ・延べ面積の1/2以下 ※独立した店舗は建築不可	 日用品販売店舗  喫茶店  パン屋  理髪店・美容院  クリーニング取次店 など 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 (床面積150㎡以下、2階以下等の制限あり)



○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	 店舗兼用住宅 〔店舗部分の床面積〕 ・50㎡以下 ・延べ面積の1/2以下 ※独立した店舗は建築不可	+	 喫茶店・パン屋等 (床面積150㎡以下、2階以下等)  事務所
第二種低層住居専用地域	 日用品販売店舗 (床面積150㎡以下、2階以下等)  喫茶店・パン屋等 (床面積150㎡以下、2階以下等)	+	 事務所 (床面積150㎡以下、2階以下等)  日用品販売店舗 (床面積250㎡以下、2階以下等)

用途地域等

 第1種低層住居専用地域	住居系	緑化地域 既指定区域
 第2種低層住居専用地域		
 第1種中高層住居専用地域		
 第2種中高層住居専用地域		
 第1種住居地域		
 第2種住居地域	工業系	—
 準住居地域		

 近隣商業地域	商業系	見直し6 緑化地域の拡大 緑化地域指定追加区域
 商業地域		
 準工業地域	工業系	—
 工業地域		
 工業専用地域		

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	× (国の新制度へ一元化)		
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

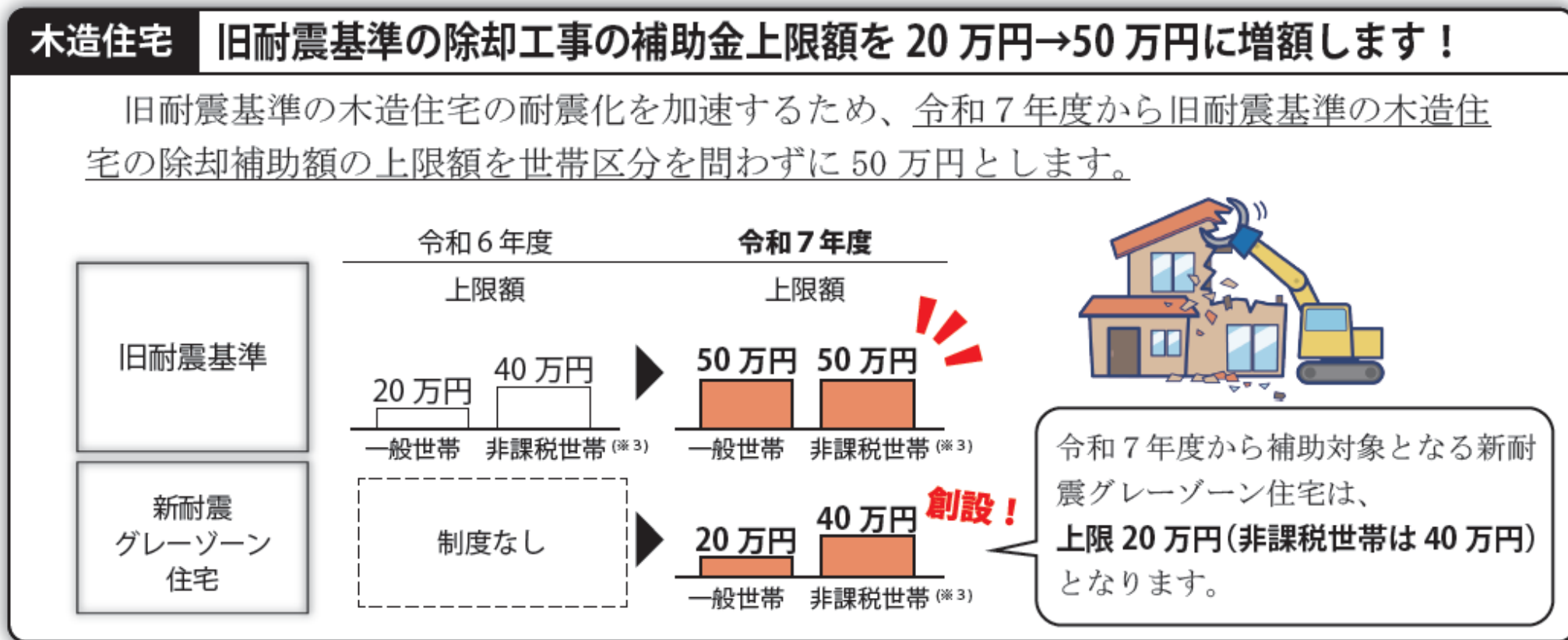


〈ナビ経由での解体契約数〉

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

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



※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

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

を同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（換価分割含む）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）

11

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

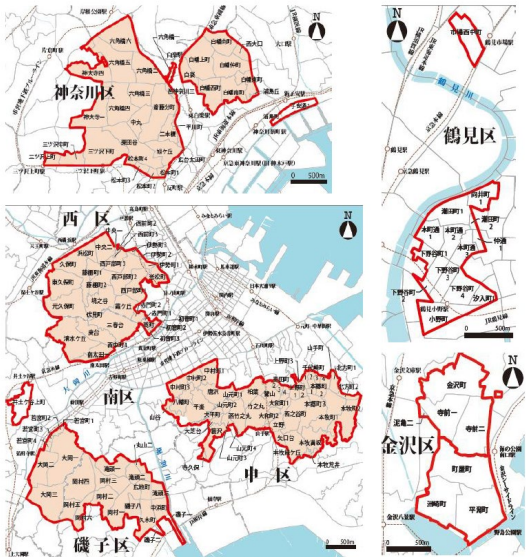
隣地統合事業補助制度の対象エリアを拡大

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〉

対象地域

〈R7.5〜〉



<凡例>

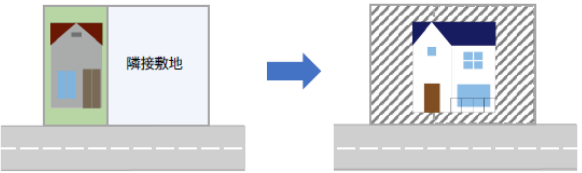
- 補助対象地区
- 重点対象地域 (不燃化推進地域)

補助上限額

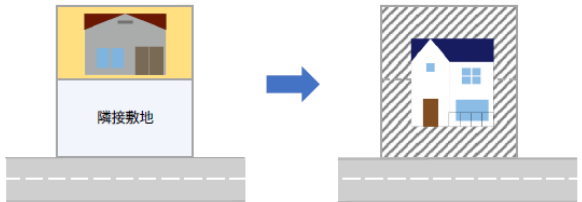
100万円

重点対象地域 100万円
その他対象地区 50万円

(50m未満) ※2
〈パターン① 狭小敷地〉 狭小な敷地を隣地と統合し、一体利用する場合



(法的に道と離れている) ※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 隣地統合後に新築しなくても、二筆以上の土地を一体利用する場合は補助利用可

対象者 隣地統合する土地の所有者又は土地所有者の三親等以内の親族 (個人・法人は問いません。)

対象費用・補助率

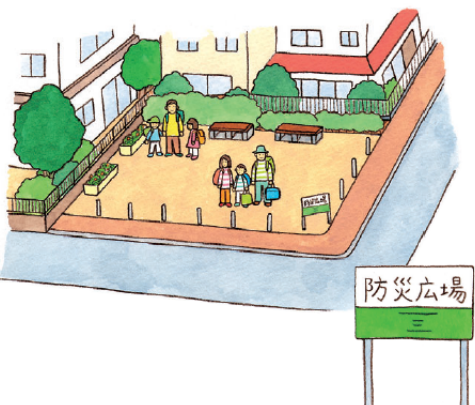
A～Dの合計又は上限額のうち、いずれか低い額		
補助対象となる費用 (税抜)	補助率	費用×補助率
①測量及び境界明示費用※	1 / 2	A
②登記費用※	1 / 2	B
③不動産取得に係る仲介手数料※	1 / 2	C
④土地代金	1 / 10	D

※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

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

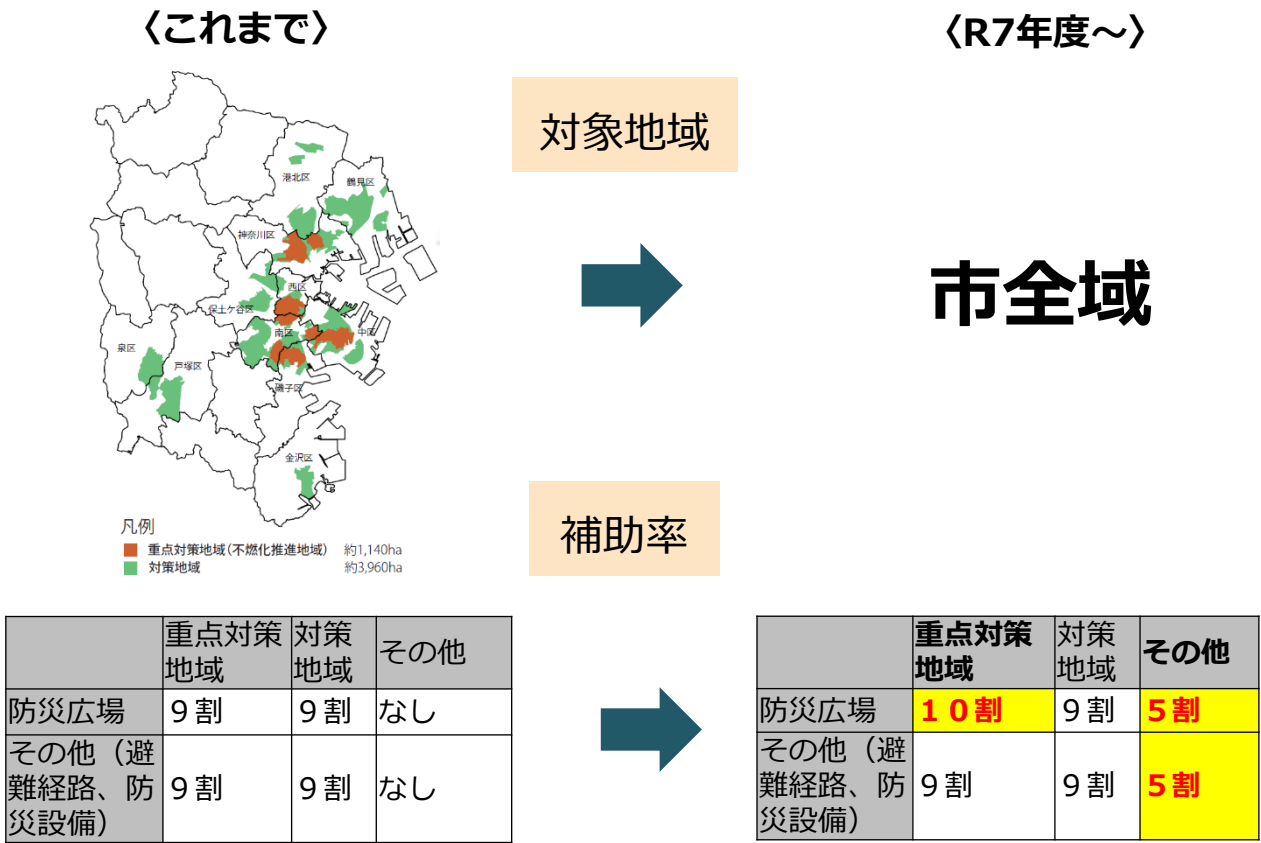
「まちの防災広場」整備



補助対象：まちの防災広場の整備^{注1}
対 象 者：自治会町内会等の団体
主な要件：①10年以上横浜市に無償で土地の提供が可能であること
②自治会町内会等と横浜市の間で、「維持管理等に関する協定書」を締結するものであること
③まちの防災性の向上に資する位置、規模であること

補助率	上限額
10分の9	150万円

注1) 老朽建築物等の除却費用は別途補助します



※「その他」の補助上限額は、重点対策地域、対策地域の1/2