

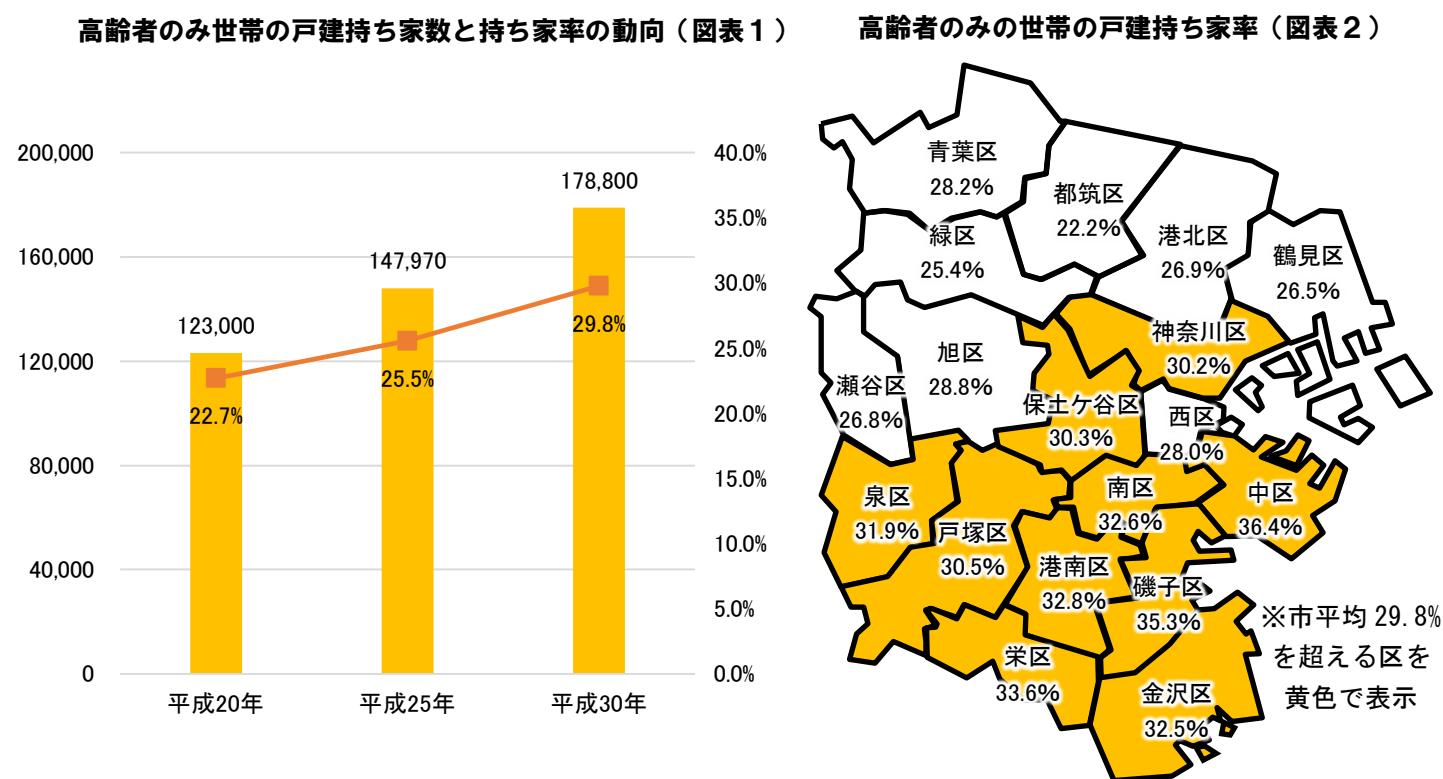
論 点

- 新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機として、在宅勤務やテレワークの拡大など、働き方や住まい方に大きな変化が生じている中、「住む」住宅地から、多様な世代が「住む」「活動する」「働く」を実現できる住宅地へ転換し、持続可能な住宅地を形成していく必要性が一層高まっています。
- そこで、空き家を活用した、住宅地へのコワーキングスペースや地域活動施設などの「地域活性化に貢献する施設」や「子育てしやすい良質な住まい」の設置を促進するため、「空き家活用の専門家の派遣」と「改修費用の補助」を一体的に行う空き家活用の総合的な支援策の検討を進めます。

1 背景

■平成30年住宅・土地統計調査における本市の空き家の状況

- ・市全体の空家率は平成25年と比較して減少した一方、**高齢者（65才以上）のみ世帯の持ち家（いわゆる「空家予備軍」）の数は、年々増加**しています。（図表1）
- ・また、**高齢者のみの世帯の持ち家率（持ち家総数に対する高齢者のみ世帯の持ち家数の割合）は、市の中心部や南部の郊外部において、高い割合**となっています。（図表2）



■横浜市住生活基本計画における郊外住宅地の方向性

- ・自立した持続可能なまちにしていくためには、居住者数の維持だけでなく、仕事や趣味、社会活動、子育て、介護などの様々な活動を増やし、多様な主体による多世代の支え合いや活発な交流につなげ、地域の活力を維持していくことが重要であることから、「住む」住宅地から、多世代のための「住む」「活動する」「働く」を実現できる住宅地へ転換し、持続可能な住宅地・住環境を形成していくとしています。

■住生活基本計画（全国計画）の改定に向けた国の議論における住宅地の方向性

- ・「機能や世代の多様化による住宅地の魅力維持・向上」のイメージとして、生活に必要な様々な機能を住宅地に複合的に配置し、生活利便性の向上や多世代交流の促進を図ること等により、住宅地としての魅力を維持・向上するとしています。【別紙1】

2 「空き家活用の専門家の派遣」の概要（検討中）

「地域活性化に貢献する施設」への改修や運営が円滑に進むよう、申請者の要望に応じ、本市と空家等対策に関する協定を締結している専門家団体の専門家を無料で派遣します。【別紙2】

3 「改修費用の補助」の概要（検討中）

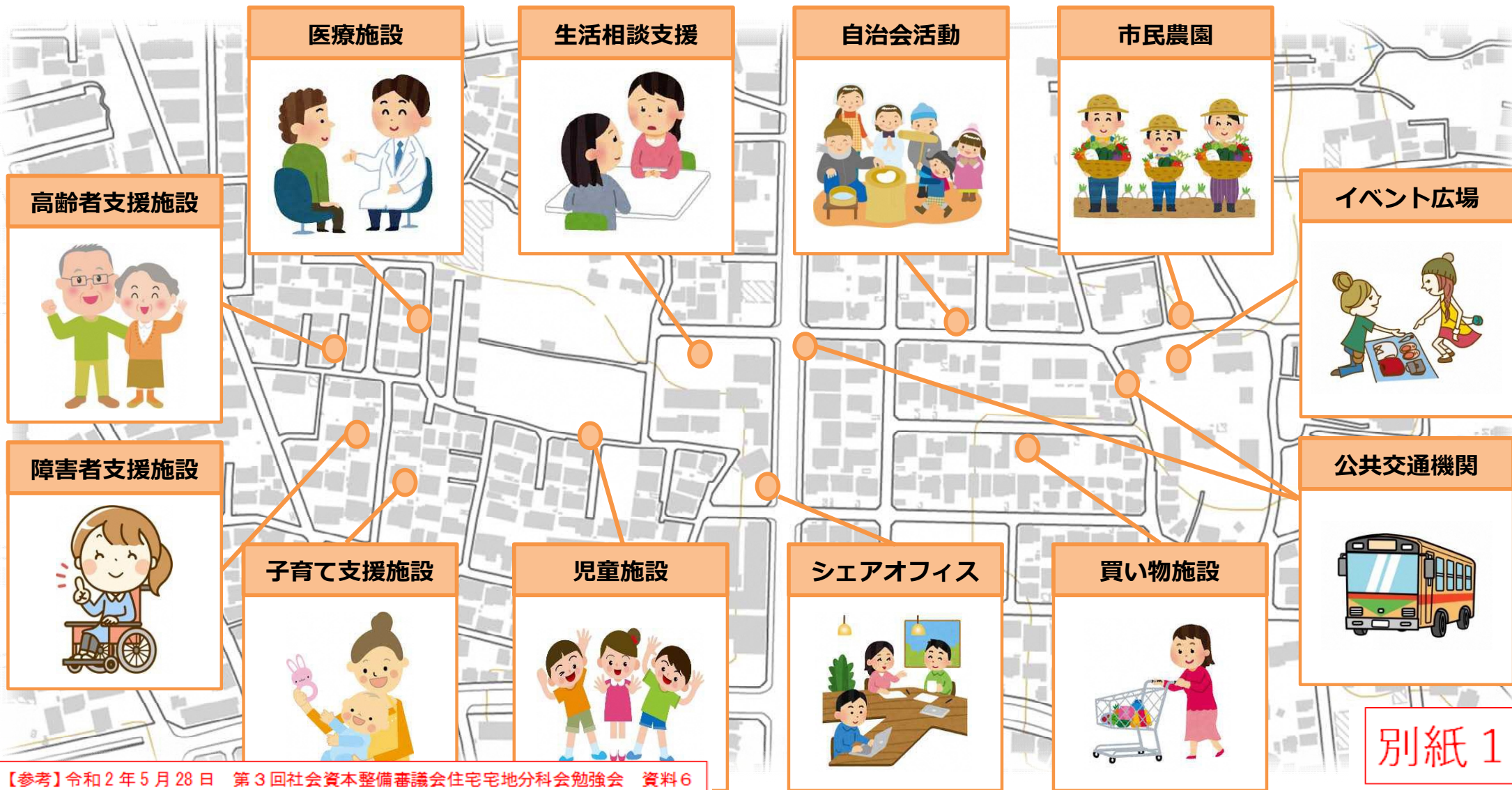
	地域貢献型	子育て住まい型
(1)補助対象者	①空き家を所有する非営利団体（NPO法人、社会福祉法人、公益法人等） ②空き家を取得・賃借し、自ら使用しようとする非営利団体	①空き家を購入し市外から転入した子育て世帯（18才未満の子供がいる世帯又は妊娠中の方がいる世帯） ②空き家を購入し市外から転入した新婚世帯（婚姻5年以内の世帯）
(2)補助要件	「地域活性化に資する施設」への改修工事を行った場合  例) コワーキングスペース、地域活動施設、子育て支援施設 など【別紙3】 ※市との事前協議により総合的に判断（区、町内会等と協議が必要）	「子供の安全の確保」、「家事・育児の効率化」等に資する改修工事を行った場合  例) 壁付キッチンを対面キッチンに変更、リビングの一部に育児用スペースを設置 など【別紙4】
(3)補助対象工事等	①内外装（壁、床、天井、屋根等）の改修工事 ②建具（扉、窓等）の改修工事 ③水道、ガス、電気設備の改修工事 ④台所、トイレ、浴室、洗面室の改修工事 ⑤耐震診断、耐震改修工事（木造在来のみ）	①内外装（壁、床、天井、屋根等）の改修工事 ②建具（扉、窓等）の改修工事 ③水道、ガス、電気設備の改修工事 ④台所、トイレ、浴室、洗面室の改修工事 ※耐震診断、耐震改修工事は、「横浜市木造住宅耐震改修促進事業」で対応
(4)補助対象空き家	一戸建の住宅（兼用住宅含む）で、耐震基準を含め関係法令に適合しているもの又は工事完了までに適合できるもの	

4 今後のスケジュール（予定）

令和3年度の制度開始を想定し、引き続き、調整・検討を進めます。また、本年11月頃の次回協議会で進捗状況を報告します。

令和2年					令和3年			
8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月～
空家協議会★	調整・検討		空家協議会★		調整・検討			制度開始

- 生活に必要な**様々な機能を住宅地に複合的に配置**し、生活利便性の向上や多世代交流の促進を図ること等により、住宅地としての魅力を維持・向上
- 多様な**世代が共生**しながら、**住宅ストックを世代間で循環**させることにより、地域の中でのライフステージに応じた住替えを促進し、**愛着のある地域で暮らし続ける**ことが可能に



## 【別紙2】空き家活用の専門家派遣の業務

- ・地域活性化貢献型に対して、1件につき専門家が2回程度訪問（1回につき3時間以内）
- ・1回に派遣する専門家は原則1名で、本市から専門家へ謝金をお支払
- ・業務は、アドバイスと報告書作成まで（仲介などは行わない）

専門家団体	想定される業務
神奈川県宅地建物取引業協会	売買、賃貸借等の契約手続
全日本不動産協会神奈川県本部横浜支部	売買、賃貸借等の契約手続
神奈川県弁護士会	相続に関する相談
神奈川県司法書士会	相続登記
神奈川県土地家屋調査士会	境界の調査、確認
横浜市建築士事務所協会	耐震診断、適合性診断
横浜プランナーズネットワーク	事業計画の相談、地域の合意形成
神奈川県不動産鑑定士協会	土地・建物の評価
神奈川県行政書士会	行政手続きや契約書等
東京地方税理士会	税に関する相談
神奈川県ペストコントロール協会	害虫の駆除
横浜市シルバー人材センター	樹木の剪定

## 【別紙3】 地域活性化貢献型の補助要件用途の考え方

- ①補助対象者は営利を目的としない団体（区、町内会などと協議）
- ②地元から理解を得られる事業（区、町内会などと協議）
- ③地域活性化に資する事業計画がある

### 住む（を支援する）

- 子育て支援施設  
例) 子育て交流拠点
- 高齢者支援施設  
例) デイサービス
- 障害者支援施設
- 児童施設  
例) 児童クラブ
- 買い物施設  
例) 日用品販売店舗
- 医療施設  
例) 診療所

### 活動する

- 町内会館
- NPO等の地域活動拠点

### 働く

- コワーキングスペース  
(不特定多数の利用者がオフィス機能を持ち、コミュニティ形成に重点を置いたスペースをシェアして利用するもの)
- シェアオフィス  
(複数の企業やビジネスパーソンがフリーアドレス形式で使用するオフィスであり、オフィス機能を有するもの。仕事場をシェアしているだけであり、それぞれは干渉しない。)

## 【別紙4】 子供の安全の確保や家事・育児の効率化等に資する改修工事の事例

(神戸市子育て支援住宅取得制度を参照)

改修工事の内容	改修による効果
壁付キッチンを対面キッチンに変更	調理しながら子供の見守りが可能になった
浴室、脱衣室の間取り変更	親子で入浴できるようになり子供の溺水防止と育児の効率化が図れた
間取りを変更しリビングに面した階段を設置	家族が見守りしやすくなった ライフスタイルに応じた間取りとなった
段差の解消	転倒防止
システムキッチンのコンロをIHヒーターに変更	火災・やけど防止
収納の追加	子供の成長とともに増える物の収納場所を確保
間取り変更に伴う玄関等の面積拡大	ベビーカー等の置き場の確保
可動式間仕切りの設置	子供の成長に合わせたレイアウトが可能
玄関扉の引戸化	ベビーカー等が出入りしやすくなった
壁紙の貼り換え、畳表替え	環境や健康にやさしい製品を使用した