

空家等対策の実施体制

(1)空家法に基づく協議会の組織

空家法第8条に基づき、平成27年8月より横浜市空家等対策協議会を組織しています。協議会においては、専門的な視点から多角的な議論を行う必要があるため、幅広い分野から委員を選出しています。

(2)庁内推進体制

建築局が中心となり、区役所、政策局、財政局、市民局、子ども青少年局、健康福祉局、医療局、資源循環局、都市整備局、道路局、消防局など、関係区局が連携して取組を進めます。

(3)空家に関する相談体制

■空家所有者やその親族等向けの相談体制

空家の総合案内窓口を設けています。専門的なアドバイスが必要な場合には、専門家団体の相談窓口を紹介します。

電話番号	受付時間	場所
045-451-7762	10時～17時 定休日：土日、 祝日、年末年始	ヨコハマポートサイドビル4階 住まいイン 横浜市神奈川区栄町8-1

専門家団体等と連携し、相談窓口を設けています。

不動産の売買や賃貸	公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部 横浜支部
空家をめぐる紛争の解決等	神奈川県弁護士会
相続登記や成年後見等	神奈川県司法書士会
境界の調査・確認等	神奈川県土地家屋調査士会
建物の耐震性等	一般社団法人 横浜市建築士事務所協会
地域活動を目的とした空家・空地の活用	NPO法人 横浜プランナーズネットワーク
不動産（土地・建物）の評価	一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会
行政手続や契約書等	神奈川県行政書士会
空家に係る税金	東京地方税理士会
空家の管理	公益財団法人 横浜市シルバー人材センター
空家に係る衛生害虫等	公益社団法人 神奈川県ベストコントロール協会

■周辺住民等向けの相談体制

まずは相談内容に応じて区役所の担当部署が対応します。内容が多岐にわたる場合は、担当部署が連携して対応し、緊急的な対応を要する状況の空家は、括弧書きのとおりまとめ局へ引き継ぎます。

建物に関すること	区政推進課 (建築局建築指導課)
火災に関すること	消防署 (消防局予防課)
防犯に関すること	地域振興課 (市民局地域防犯支援課)
ごみに関すること	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こと	生活衛生課 (医療局生活衛生課)
道路側への樹木の繁茂	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)

■空家活用のマッチング制度の相談体制

空家所有者と空家を活用したい活動団体等、それぞれの相談・登録窓口を設けています。

空家所有者等	空家の総合案内窓口
活動団体等	横浜市市民協働推進センター

空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が、令和5年6月14日に改正されました（令和5年12月13日施行）。これにより、下記等の新たな制度が創設されました。これらの新制度にも対応していきます。

- 市が空家の活用や管理に取り組むNPOや民間企業等を空家等管理活用支援法人に指定できる制度
- 放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家等）の指導・勧告が可能となる仕組み
- 命令等の事前手続きを経るとまがない緊急時の代執行制度

第3期 横浜市空家等対策計画

<概要版>

■改定の目的

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が施行されたことを契機に、本市では平成28年に「横浜市空家等対策計画」を、平成31年に「第2期 横浜市空家等対策計画」を策定し、空家等対策に取り組んできました。

こうした中、令和5年6月に空家法が改正され、空家対策をさらに進めるための新たな制度や仕組みが創設されました。

今後も、既存の住宅等の老朽化や少子高齢化の進行等に伴い、空家の増加が予想される中、総合的な空家等対策をより一層加速させるため、第2期計画を改定し、「第3期 横浜市空家等対策計画」を策定します。



■改定の主なポイント

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

空家法改正で創設された管理不全空家等（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。

2024（令和6）年3月

編集・発行 横浜市建築局住宅部住宅政策課

〒231-0005 横浜市中区本町 6-50-10 電話：045-671-4121 FAX：045-641-2756

横浜市空家対策 で 検索

横浜市建築局

1 計画の目的と位置づけ

(1)目的

空家の増加が予想される中、総合的な空家等対策をより一層加速させるため、第2期計画を改定し、第3期計画を策定します。

(2)位置づけ

空家法第7条に規定する空家等対策計画

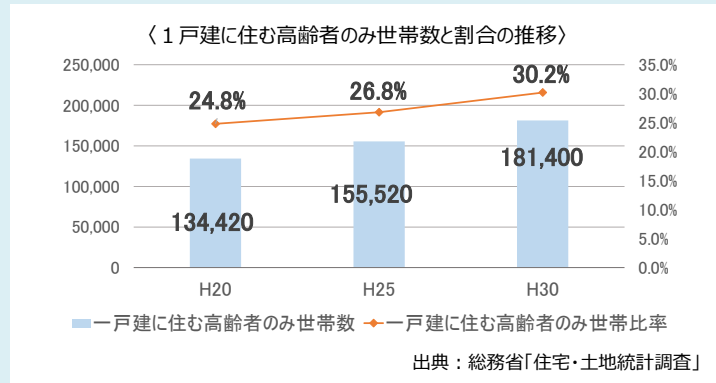
(3)計画期間

令和5年度から令和14年度までの10年間

2 横浜市の空き家をとりにく現状と課題

(1)現状

- 一戸建の空き家のうち、市場で流通していない「その他の住宅」※は **20,200戸** ※その他の住宅：別荘、賃貸・売却等以外の住宅のこと
- 空家率は都心部の区で高く郊外部の区で低いなど、地域特性によって空家の状況が異なる。
- 空家予備軍である一戸建に住む高齢者のみ世帯が増加
- 自治会町内会や NPO、民間事業者など、多様な担い手による空家対策の動きがある。



(2)課題

- 持ち家を持つ高齢者やその子世代に直接訴求する啓発が不足。また、市の福祉部局や地域ケアプラザ等との連携実績が少ない。
- ワンストップ型・伴走型の相談対応が十分行えていない。また、支援制度の使い勝手や各種規制により活用が進まないケースがある。
- 管理不足空家等（適切な管理がされていない空家）の相談件数は依然多い。また特定空家等の半数以上は未改善な状況。
- 市全域において、跡地活用の取組を支援できるよう、検討が必要。

(8)成果指標

指標	現状	目標値
一戸建の空き家の戸数（その他の住宅）	20,200戸 (平成30年度)	22,000戸程度に抑える (令和10年度)
市の支援で実現した一戸建の空家等の活用件数	5件/年 (令和4年度)	100件 (令和5~14年度)
管理不足空家等の改善件数（累計）	140件 (令和4年度)	255件 (令和14年度)

3 空家等対策の基本的な方針

(1)対象とする空家等の種類

対策の主な対象を「一戸建の空き家」とします。

(2)空家等対策の対象地区

「横浜市全域」とします。

(3)空家等の調査

国が5年ごとに実施する住宅・土地統計調査に基づき、現状を把握します。また、施策の実施にあたり、必要に応じて調査を実施します。

(4)横浜市空家等に係る適切な管理、措置等に関する条例

条例で下記等を規定

- ①所有者等の適切な管理の責務の義務化
- ②地域住民等からの情報提供の求め
- ③特定空家等に起因する危険の早いタイミングでの周知や応急的危険回避措置

(5)空家等対策の基本的な理念

- 市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応
- 地域の活性化・子育て支援・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進
- 地域住民、専門家団体、NPO・民間事業者など多様な主体の連携

(6)空家等対策の実施体制の整備

- ①空家法に基づく協議会の組織
- ②庁内推進体制
- ③専門家団体等との連携
- ④NPO・民間事業者等との連携
- ⑤空家所有者やその親族等向けの相談体制
- ⑥周辺住民等向けの相談体制

(7)空家等対策の取組方針

- ①空家化の予防
 - ②空家等の流通・活用促進
 - ③管理不足空家等の防止・解消
- を取組の柱とし、住まいが空家になる前の居住中の状態から、空家除却後の跡地活用まで、住まいの状態に応じた対策を行います。

4 空家等対策の具体的な施策

住まいの状態

居住中

空家化

空家

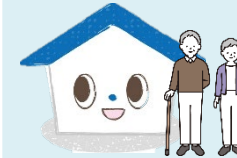
管理不足空家等

除却

空家の跡地

主な対象

居住中の一戸建
600,600戸
うち、高齢者のみ世帯
181,400戸



一戸建の空き家
27,800戸
うち、その他の住宅
20,200戸



その他の住宅
20,200戸
うち、腐朽・破損あり
6,400戸



1 空家化の予防

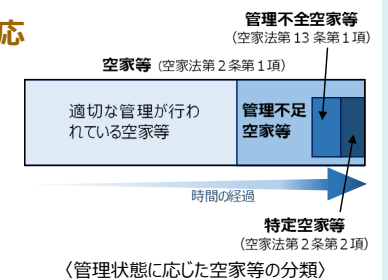
- (1)持ち家をもつ高齢者世帯とその子世代に向けたプロモーション
住まいの終活ノート等をターゲット層が手に取りやすくなる工夫/子世代に興味を持ってもらえるコンテンツづくりと媒体での発信等
- (2)ワンストップで継続的な支援ができる相談体制の強化
専門家団体や NPO、民間事業者との連携による相談体制の強化/身近な場所での「出前相談」の仕組みの検討
- (3)福祉部局や地域ケアプラザ等との連携強化
住まいの終活を考える講座開催の地域ケアプラザ等への働きかけ/高齢者の介護等に関わる職員等向けの研修・情報提供等
- (4)地域ごとの課題や特性を踏まえた予防対策
地域の課題に応じた相談会等の開催/データ分析に基づいた対策の検討等

2 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
既存制度の改善・拡充の検討/空家の流通・活用マニュアルの充実化/規制の合理化等の推進・検討/大学や民間事業者との連携
- (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
空家を活用した子育て世代向けの住まいの流通促進/子育て支援施設としての空家活用の推進/セーフティネット住宅としての活用推進
- (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
除却を動機づけるサービス提供/解体費等への補助/譲渡所得の特別控除の申請対応/活用が困難な敷地と隣地の統合支援/指定容積率等の緩和
- (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）

3 管理不足空家等の防止・解消

- (1)所有者等への普及啓発
パンフレット、チラシ等を使用した早期からの普及啓発
- (2)多様な担い手との連携による空家管理等
NPO・民間事業者との連携/多様な担い手の動きへの支援
- (3)所有者等への改善指導等による自主改善の促進
区局連携による改善指導/所有者調査の迅速化/特定空家等の指導強化/管理不足空家等の制度活用/所有者等への支援策の強化等
- (4)所有者が不明・不存在の場合の対応
財産清算人等の制度の活用強化
- (5)切迫した危険等の行政による解消
代執行による確実な危険解消/条例に基づく緊急安全措置の実施



- (5)地域の環境改善等に資する跡地活用等の推進
市全域における跡地活用の推進策の検討等