

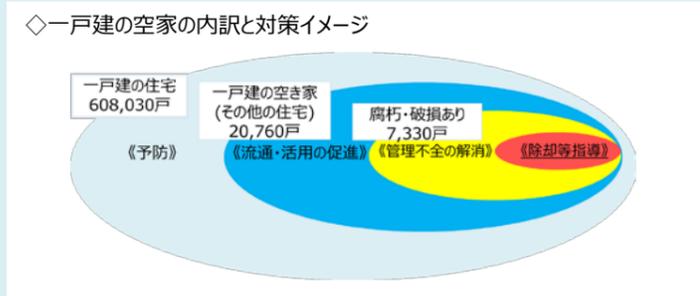
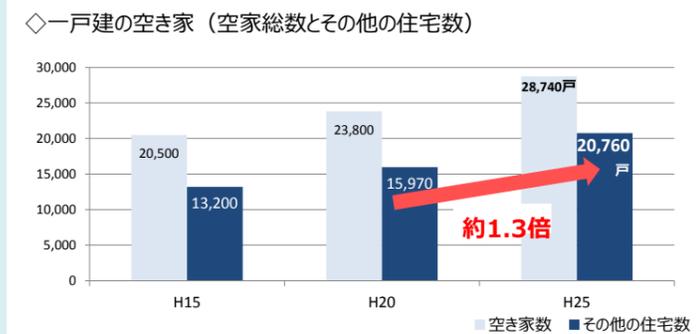
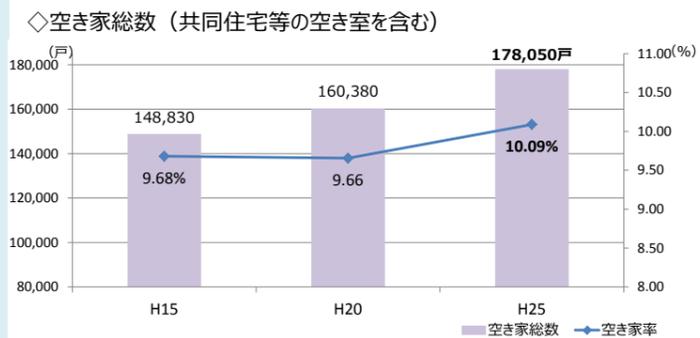
横浜市空家等対策計画案（案）【概要版】

1 計画の目的と位置づけ

- 目的
空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、横浜市の基本的な取組姿勢や対策を示します。
- 計画の位置づけ
空家法第6条に規定する空家等対策計画
- 計画期間
2015(平成27)年度から2018(平成30)年度までの4年間

2 横浜市の空家をとりまく現状

- 横浜市の空家の現状・課題
- ・空き家総数は約17万8千戸であり、住宅総数の約1割。
- ・全国に比べて空き家率は低いが、一戸建の空き家は増加している(「その他の住宅」については、5年間で約1.3倍に増加)。
- ・郊外部に比べ都心部の空き家率が高く、老朽化など課題のある空家も多い(特に密集市街地)。
- ・持家で暮らす単身高齢世帯が増加傾向にあり、今後空家化することが想定される。
- ・空家化には、所有者の高齢化、相続問題、流通・活用のノウハウ不足等、様々な要因が複合的に関係している。



「平成25年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)より

3 空家等対策の基本的な方針

- 対象とする空家等の種類
主な対策の対象を「一戸建の空家」とします。
- 空家等対策の対象地区
横浜市域のうち、「主に一戸建の住宅が立地する市街地」とします。
- 空家等の調査
2013(平成25)年に密集市街地と郊外部を対象に調査を実施しました。今後も施策展開にあたり、必要に応じて地域を絞った形で調査を実施します。
- 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・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進
 - 実現に向けた地域住民、専門家団体など多様な主体の連携



- 空家等に関する対策の実施体制の整備
専門家団体との連携・協力に関する「空家等対策に関する協定」を締結するなど、空家等対策に取り組むための実施体制を整えます。【詳細は裏面*1を参照】

- 空家等対策の取組方針
 - ①空家化の予防、
 - ②空家の流通・活用促進、
 - ③管理不全な空家の防止・解消、
 - ④空家に係る跡地の活用
 を取組の柱とし、住まいが空家になる前の利用中の状態から、空家除却後の跡地活用まで、住まいの各段階の状況に応じた対策を講じていきます。

4 具体的な施策

(状態)

利用中

①空家化の予防



- 啓発ちらし・パンフレットの配布
- 納税通知書を活用した全住宅所有者への空家適正管理のお願い
- 専門家団体の相談窓口への案内や「住まいの相談窓口」との連携
- 専門家団体の相談会における空家相談への対応
- 木造住宅耐震等改修補助の実施
- 地域への啓発活動(出前相談会)の検討
- 高齢者ひとり一人への支援に向けた区役所や専門家等との連携の検討(例:早期の相続対策や生活相談等)

②空家の流通・活用促進



◆中古住宅としての市場流通◆

- 専門家団体の相談窓口への案内や「住まいの相談窓口」との連携(再掲)
- エコリノベーション事業(改修費補助)の実施
- エコリノベーションアカデミー(講習会)の開講
- リノベーション事例集の作成
- 子育て世帯や若者の居住促進を目的とした中古住宅の活用(例:子育てりくいん事業や大学・地域と連携したシェアハウスモデル事業)
- 中古戸建住宅の流通促進の国等の取組との連携の検討(例:インスペクション制度、住宅履歴情報等)

◆地域の活動拠点等への活用◆

- まちづくりNPO等と連携した地域活動拠点、社会福祉施設、子育て支援施設への活用マッチング
- 地域の活動拠点等の活用マニュアルの作成と課題解決に向けた検討(法制度、資金面等)
- 空家所有者と利用希望者で情報を共有する仕組(空家バンク)の検討

③管理不全な空家の防止・解消



◆所有者啓発・地域での取組支援◆

- 専門家団体の相談窓口への案内や「住まいの相談窓口」との連携(再掲)
- 季節に応じた適正管理の注意喚起
- 地域(町内会、社会福祉協議会等)での見守り事例の紹介
- 地域の人的資源(高齢者)を活かした維持管理の仕組みの構築
- 空家協力事業者の紹介の仕組みの検討

◆行政による改善指導◆

- 空家法を活用した区局連携体制による改善指導の実施
- 本市独自の特定空家等基準の策定【詳細は裏面*2を参照】
- 緊急対応措置の検討

④空家に係る跡地の活用



◆密集市街地対策との連携◆

- 不燃化推進地域における除却補助(建築物不燃化推進事業補助)の実施
- 防災広場としての跡地の活用
- 建築士による調査・助言(木造建築物安全相談事業)の実施
- 跡地を活用した個別建替えや共同建替えの誘導策の検討

◆その他◆

- コミュニティスペース、菜園等跡地活用の検討

空家化

放置・管理不全状態

除却

跡地の活用

（＊ 1）空家等に関する対策の実施体制の整備

○庁内推進体制の整備

建築局が中心となり、区役所、政策局、財政局、市民局、健康福祉局、資源循環局、都市整備局、道路局、消防局などから構成される庁内プロジェクトを設置し、関係区局が連携して取組を進めます。

○専門家団体との連携

空家の所有者や管理者への啓発、空家の流通・活用促進、管理不全の防止や空家等の跡地の活用を柱とした総合的な空家対策を推進することを目的として、専門家団体との連携・協力に関する「空家等対策に関する協定」を締結しました。協定締結した専門家団体間の連携強化を図ることで、空家の抱える複合的な課題の解決に取り組みます。

【協定締結をしている専門家団体】

- 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：不動産（空家）の売買や賃貸に関すること
- 横浜弁護士会：空家の相続、成年後見等権利関係の整理、空家をめぐる紛争の解決に関すること
- 神奈川県司法書士会：土地・建物の相続登記、成年後見等に関すること
- 神奈川県土地家屋調査士会：建物の表題・変更・滅失登記、境界の調査・確認に関すること
- 一般社団法人 横浜市建築士事務所協会：建物に関すること
- 特定非営利活動法人 横浜プランナーズネットワーク：空家の活用に関すること

○空家法に基づく協議会の組織

本計画を策定するにあたり、空家法第 7 条に基づき、平成 27 年 8 月に横浜市空家等対策協議会を組織しました。協議会では、専門的な視点から多角的な議論を行うため、幅広い分野の学識者や専門家などから委員を選出しました。

○住民等からの空家等に関する相談体制

まずは相談内容に応じて区役所の担当部署が対応し、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て対応します。さらに、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継ぐ等の対応を行い、改善に向けた空家の所有者又は管理者への指導を実施します。

項目（相談の内容）	区の担当部署等	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	建築局建築安全課
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	資源循環局業務課
衛生害虫等に関する事（衛生害虫・ねずみ等）	生活衛生課	健康福祉局生活衛生課
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	建築局企画課

（＊ 2）特定空家等の対応方針及び判断基準

○特定空家等の定義(空家法第 2 条第 2 項)

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」

○特定空家等の対応方針

- ・指導が必要な空家等が継続的に増加するなか、特に早急に改善を図る必要があるような、老朽化が進行し、危険性が高いものについて、特定空家等と扱い、改善指導を徹底していきます。
- ・まずは、初期指導を行い、その経過や所有者の状況等を踏まえて、特定空家等の可否を判断します。
- ・特定空家等の判断については、関係区局から構成される特定空家等判定委員会にて行います。

○特定空家等の判断基準の考え方

国のガイドラインに示された基準を参考に、空家等の状態及び周辺への影響等を踏まえ、生命、身体、財産、生活環境への影響等に著しく影響を及ぼす恐れがあると総合的に判断されるものを、特定空家等とします。具体的な判断基準については、別途策定します。

横浜市空家等対策計画素案(案)

【概要版】

未 定 稿

横浜市