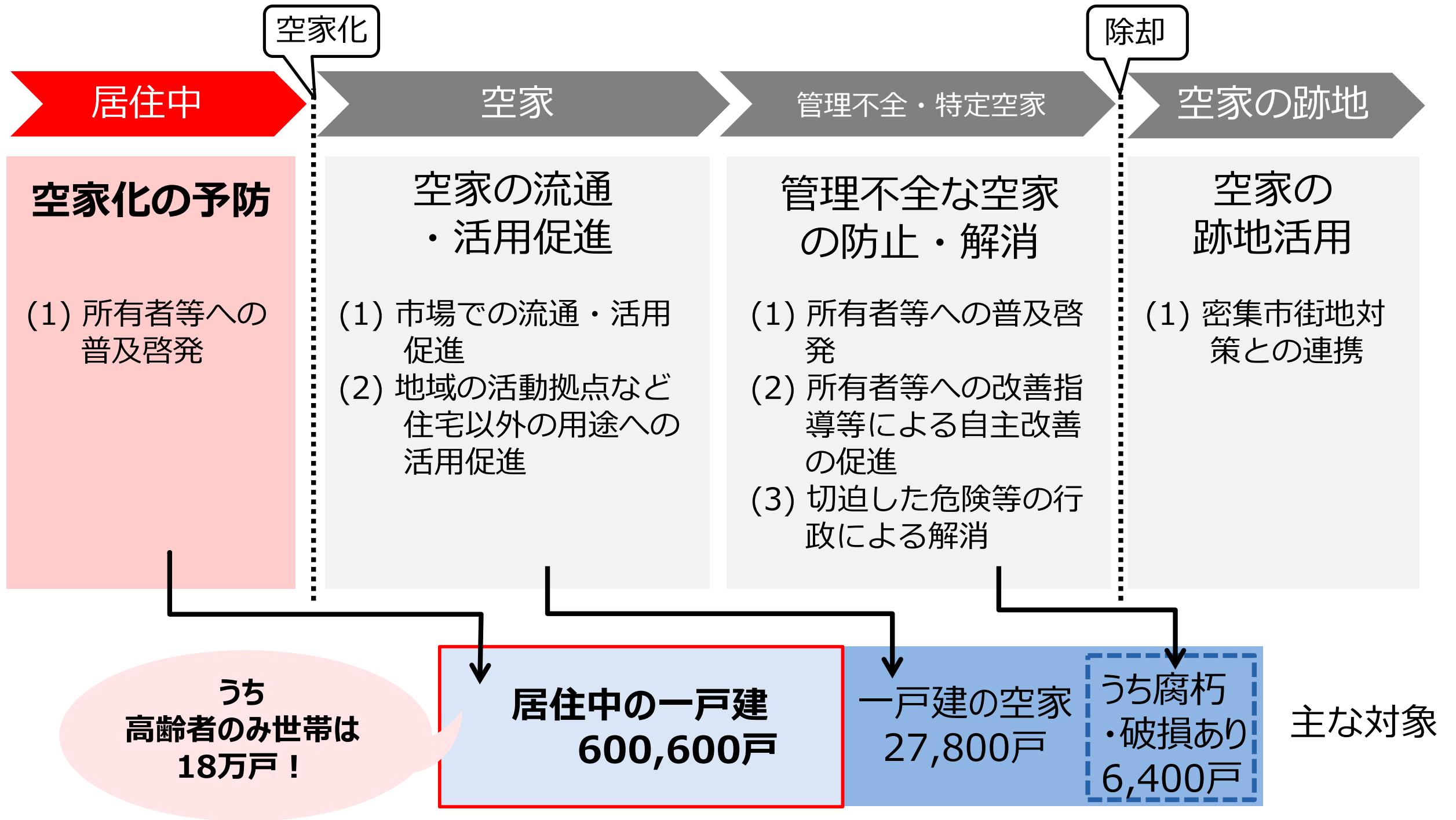


現行計画の取組状況の評価（課題）

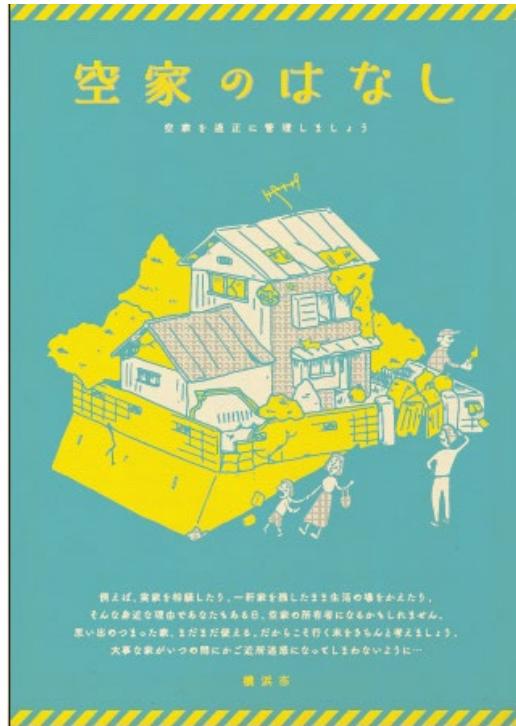


空家化の予防 (1) 所有者等への普及啓発

① パンフレット、チラシ等を使用した普及啓発

「空家のはなし」、「わが家の終活ノート」の配布

- 空家の引継ぎ方を事前に考えることの大切さを掲載したパンフレットやわが家の終活ノートを区役所やイベント等で配布



固都税納税通知書の案内チラシへの情報掲載

使っていない家屋をそのままにいませんか？

- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、空家法)及び「横浜市空家等に係る適切な管理、措置等に関する条例」により、空家(敷地内の樹木等を含む)の適切な管理は所有者の義務となっています。
 - ・空家を危険な状態等のまま放置し、行政から空家法に基づき改善を勧告されると、住宅用地の特例の対象ではなくなり、土地の固定資産税額等が高くなる可能性があります。
 - ⇒ 空家に関するお悩みについては、「横浜市空家の総合案内窓口」(TEL 045-451-7762)(運営:横浜市住宅供給公社/相談費用:無料)にまずはお電話を! お悩み事に応じた専門家団体をご紹介します。
 - ・相続した空家及びその敷地をおおむね3年以内に譲渡した場合、税務署への申告により「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」が受けられる場合があります(一定の要件あり)。
- 必要書類の一つである「被相続人居住用家屋等確認書」の申請については、
 建築局住宅政策課 (TEL 045-671-4121) にお問い合わせください。
- 横浜市 空家対策 検索 

② 空家相談会の開催

「空家無料相談会」の開催

- 協定を締結した不動産、法務、税務、建築、まちづくりNPO等12の専門家団体等と連携した市民向けの相談会&セミナーを区役所で開催



- 過去の参加者数 (単位: 名)

	R2	R3	R4
セミナー	50	79	73
個別相談	19	26	18

③ 空き家に関するセミナーとの連携

YouTubeでの専門家セミナーの配信

- 専門家による空家セミナーをYouTube横浜市公式チャンネルで配信（全11動画）



専門家団体等主催のセミナーへの協力

- 専門家団体等が主催するセミナーに後援を行ったり、講師として参加

④ 福祉部局と連携した普及啓発活動の展開

「出前講座」の開催

- 地域ケアプラザを中心とした、一般市民への普及啓発を目的とした出前講座の開催（H30年）

様々なセカンドステージを生きる

セカンドライフ セカンドキャリアのススメ!

定年退職、子育てに一区切りついたなど、その先の生き方を考え始めるタイミングは人それぞれ。でも、準備するには、早いに越したことはない!! これからの時代の生き方・働き方を、地域での生活を、実践者の話をうかがいながらご自身のセカンドステージを考えるきっかけ作りとなる講座です。

<p>第1回</p> <p>内容 様々なセカンドステージ ～スタート編・実践者からの体験談～</p> <p>10月6日(土) 13:30～15:30</p>	<p>第2回</p> <p>内容 住まいのセカンドステージ ～空き家等の活用編～</p> <p>10月13日(土) 13:30～15:30</p>
<p>内容 財産・権利のセカンドステージ ～資産承継編～</p> <p>10月20日(土) 13:30～15:30</p>	<p>会場 城郷小机地域ケアプラザ 多目的ホール</p> <p>詳しくは、裏面をご覧ください。 ※1回参加でもOK!</p>

参加費 無料!

おすすめ!

- ・定年退職後の方、もしくは近々定年を迎える方
- ・子育てが一段落した方
- ・早期退職等の後「フルタイム勤務労働」以外の働き方を模索中の方
- ・自分の住む地域に貢献したいという気持ちをお持ちの方
- ・その他、自分の住む地域で仕事、ボランティア活動場所等をお探しの方等
- ・テーマに関心興味ある方

●お申込み・お問い合わせ
城郷小机地域ケアプラザ(担当:関根、高橋) TEL478-1133

⑤ 専門家団体等と連携した相談体制の強化

空家に関する総合案内窓口の設置・運営

- 空家に関する相談内容は多岐にわたるため、関係区局や区役所、専門家団体等と連携体制を構築。
- 空家の相談の「入口」となり、一般的な相談にお応えするとともに、専門的な相談については、個々の悩みに応じた適切な「専門家相談窓口」におつなぎする「空家の総合案内窓口」を令和元年11月に開設（運営：横浜市住宅供給公社 住まいるイン）

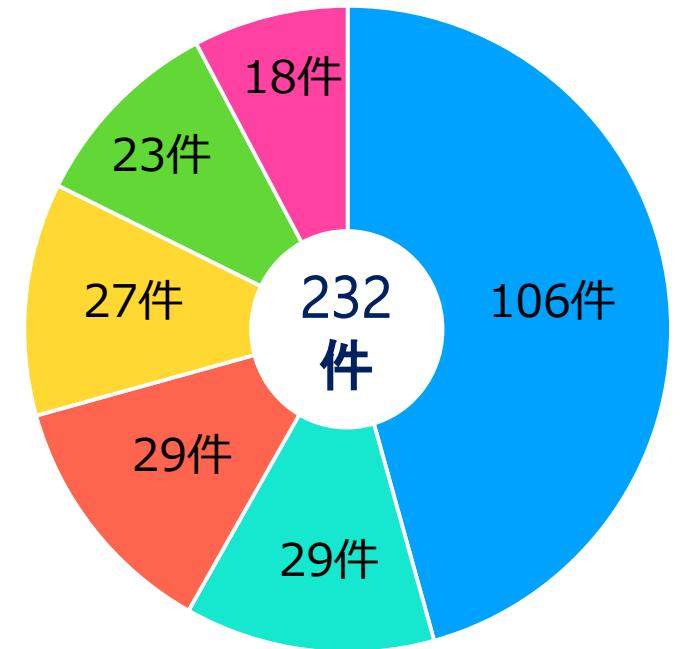
■ 相談内容の内訳（令和4年度）

不動産	売買	31件	相続	相続登記	7件	管理	その他（管理全般）	5件	地域活用	空家マッチング（所有者側）	23件
	賃貸（貸す）	11件		後見人	2件		その他（不動産全般）	0件		空家マッチング（活動団体側・その他）	4件
	賃借（借りる）	5件		税金	4件		建替え	2件		その他（活用全般）	2件
	借地	1件		行政手続き	1件		リフォーム	3件		建物	4件
	境界	1件		家財整理	2件		解体	18件		衛生害虫	2件
	紛争	1件		解体	3件		建築基準法	2件		樹木繁茂	10件
	所有者調査	6件		その他（相続全般）	10件		相続登記	1件		ごみ	2件
	税金	16件		樹木剪定	6件		耐震診断	1件			
	表題登記	1件		維持管理	6件		状況調査・評価	0件			
	解体	8件		賃貸（貸す）	0件		その他（建築全般）	0件			
	リフォーム	4件		家財整理・処分	6件		その他（相続全般）	0件			
	その他（不動産全般）	21件		その他（活用全般）	0件						

※相談内容が複数項目にわたる場合もあるため、項目毎に集計を行っています。

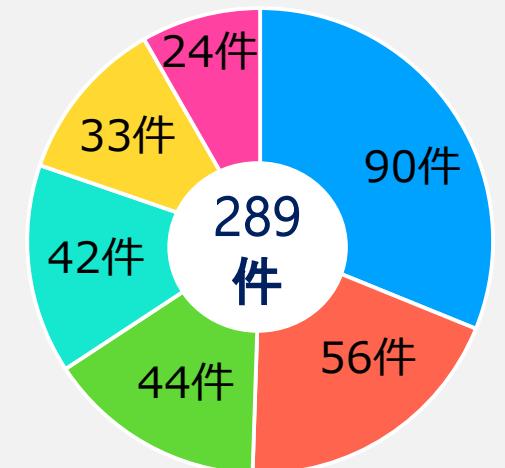
R4年度（相談件数171件→相談内容232件）
R3年度（相談件数219件→相談内容289件）

- 不動産
- 相続
- 地域活用
- 建築
- 管理
- 管理不全

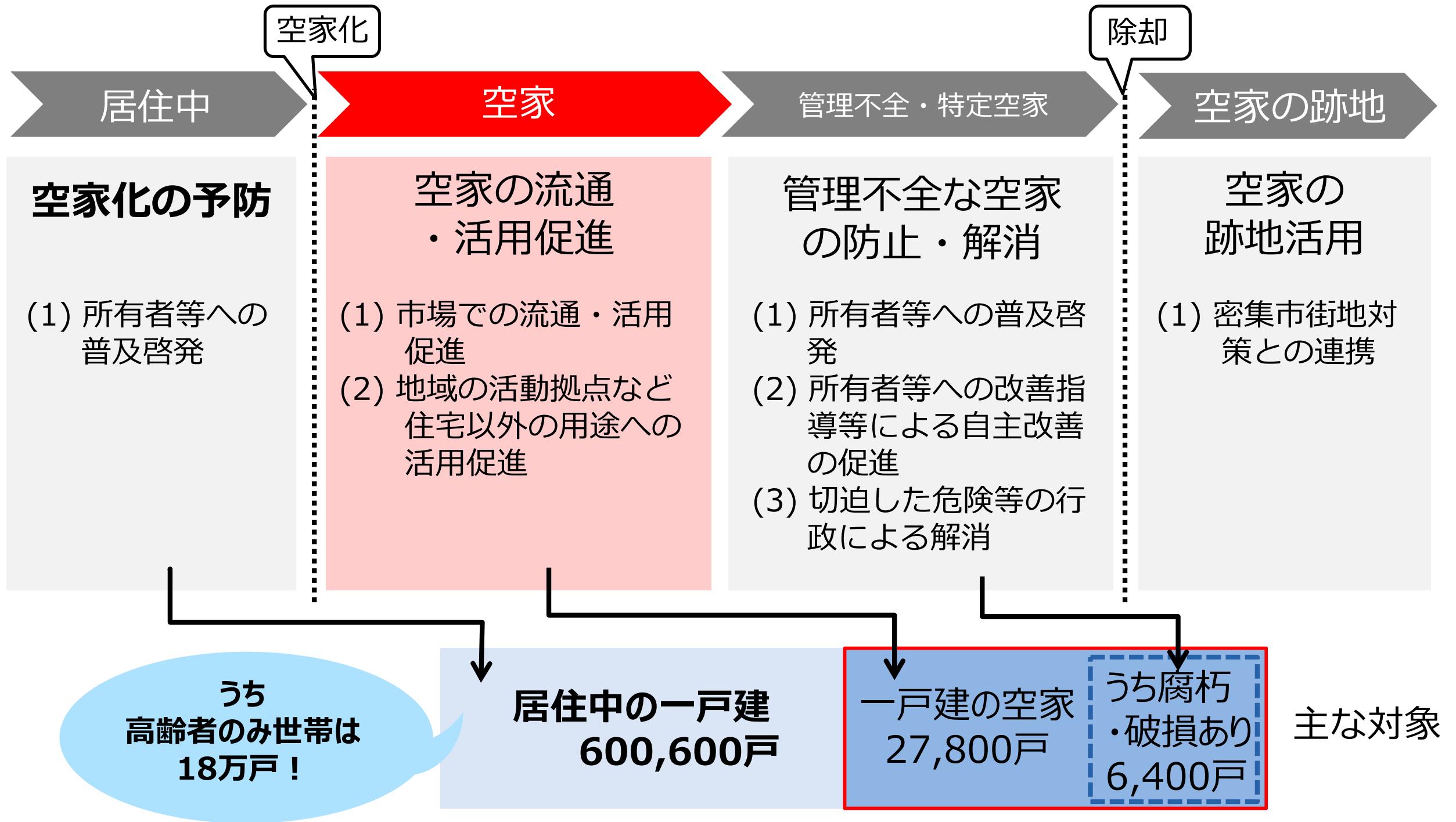


【参考】 相談内容の内訳(R3年度)

- 不動産
- 地域活用
- 管理
- 相続
- 建築
- 管理不全



現行計画の施策		取組の評価（課題）
所有者等への普及啓発	①パンフレット、チラシ等を使用した普及啓発	<ul style="list-style-type: none"> ○広く一般への普及は進んだが、ターゲット層（空家所有者、持ち家をもつ高齢者世帯とその子世代等）に直接訴求する啓発は十分に行えていない。 ○固都税納税通知書の制度チラシ等への掲載は一定の効果を確認
	②空家相談会の開催	<ul style="list-style-type: none"> ○参加者の満足度は高いが、開催区によって参加者数にばらつきがあった。 ○局主体の相談会開催での経験をもとに、区主体での独自開催につながった。
	③空き家に関するセミナーとの連携	<ul style="list-style-type: none"> ○専門家団体との連携は進むも、動画の再生回数は少ない状況
	④福祉部局と連携した普及啓発活動の展開	<ul style="list-style-type: none"> ○地域ケアプラザへの情報提供や福祉関連計画への位置づけは進むも、連携による普及啓発活動の実績は少ない状況
	⑤専門家団体等と連携した相談体制の強化	<ul style="list-style-type: none"> ○開設から3年経ち、認知度は高まったが、相談件数は減少 ○一つの空家に対して総合的・継続的な対応ができていない。



① 専門家団体等と連携した相談体制の強化

空家に関する総合案内窓口の設置・運営

- 空家に関する相談内容は多岐にわたるため、関係区局や区役所、専門家団体等と連携体制を構築。
- 空家の相談の「入口」となり、一般的な相談にお応えするとともに、専門的な相談については、個々の悩みに応じた適切な「専門家相談窓口」におつなぎする「空家の総合案内窓口」を令和元年11月に開設（運営：横浜市住宅供給公社 住まいるイン）

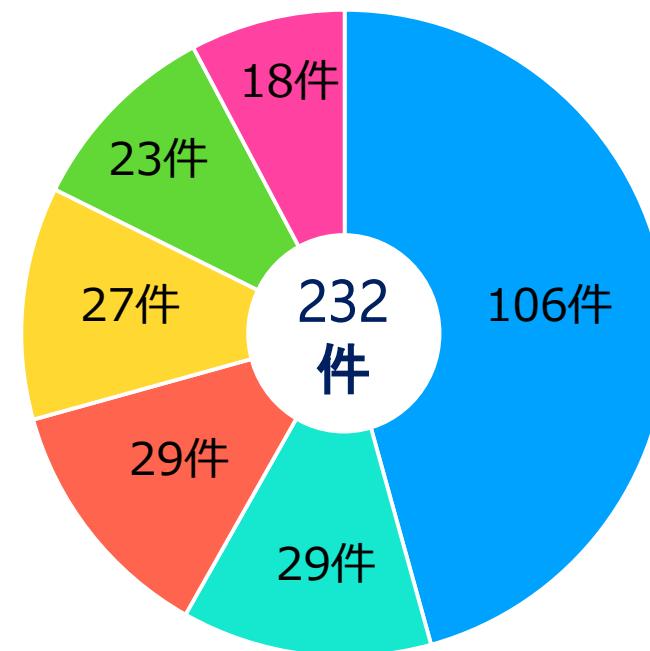
■ 相談内容の内訳（令和4年度）

不動産	売買	31件	相続	相続登記	7件	管理	その他（管理全般）	5件	地域活用	空家マッチング（所有者側）	23件
	賃貸（貸す）	11件		後見人	2件		その他（不動産全般）	0件		空家マッチング（活動団体側・その他）	4件
	賃借（借りる）	5件		税金	4件		建替え	2件		その他（活用全般）	2件
	借地	1件		行政手続き	1件		リフォーム	3件		建物	4件
	境界	1件		家財整理	2件		解体	18件		衛生害虫	2件
	紛争	1件		解体	3件		建築基準法	2件		樹木繁茂	10件
	所有者調査	6件		その他（相続全般）	10件		相続登記	1件		ごみ	2件
	税金	16件		樹木剪定	6件		耐震診断	1件			
	表題登記	1件		維持管理	6件		状況調査・評価	0件			
	解体	8件		賃貸（貸す）	0件		その他（建築全般）	0件			
	リフォーム	4件		家財整理・処分	6件		その他（相続全般）	0件			
	その他（不動産全般）	21件		その他（活用全般）	0件						

※相談内容が複数項目にわたる場合もあるため、項目毎に集計を行っています。

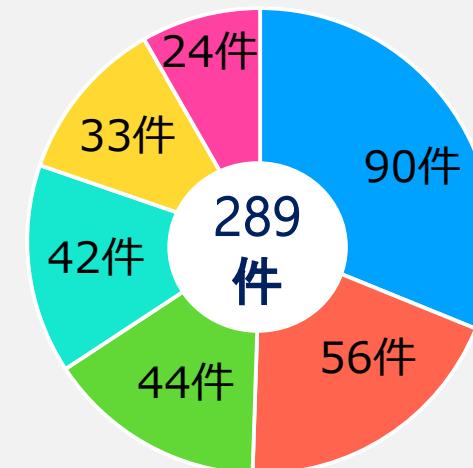
R4年度（相談件数171件→相談内容232件）
R3年度（相談件数219件→相談内容289件）

- 不動産
- 相続
- 地域活用
- 建築
- 管理
- 管理不全



【参考】 相談内容の内訳(R3年度)

- 不動産
- 地域活用
- 管理
- 相続
- 建築
- 管理不全



② 住宅セーフティネット制度の運用

住宅セーフティネット制度の登録促進

- 高齢者や子育て世帯、障害者、低額所得者など、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅をセーフティネット住宅として市に登録

－登録戸数： 10,219戸 **うち一戸建て14戸**
(2022(R4)年度末)

- セーフティネット住宅として登録された住宅のうち、一定の要件を満たす住宅に対して、家賃及び家賃債務保証料の減額補助を実施

－供給戸数： 173戸 **うち一戸建て0戸**
(2022(R4)年度末)

③ 大学や民間事業者との連携

「はまっこ郊外暮らし検討会」を立ち上げ活動

- 横浜市立大学と京浜急行電鉄株式会社、横浜市とで、産官学連携で横浜“郊外”の魅力を活かした新たなライフスタイルについて、空き家等を使って実現する方策を模索する「はまっこ郊外暮らし検討会」を立ち上げ活動を実施

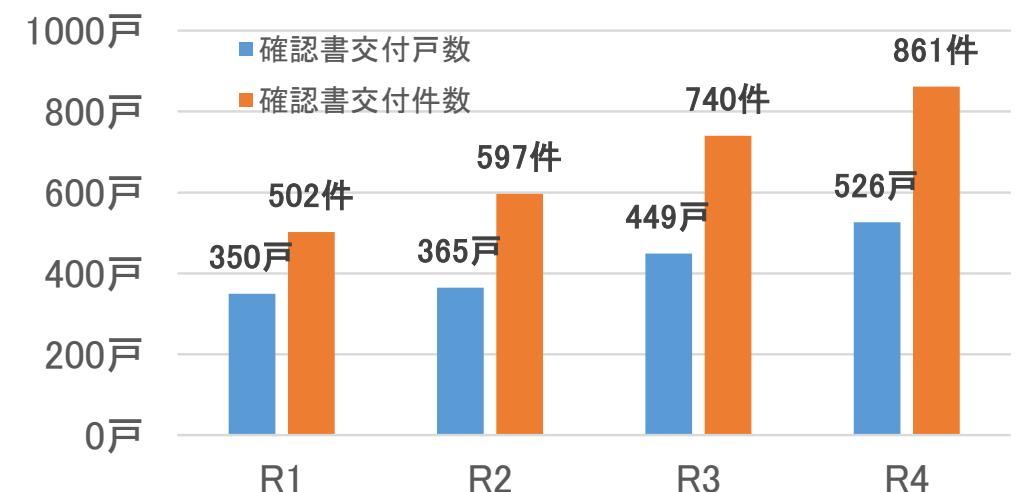
令和元年度 街歩き、郊外暮らしについて意見交換
学生による新たな郊外暮らしの提案発表会
はまっこ郊外暮らしコンペティション

令和2年度 はまっこ郊外暮らしシンポジウムの開催

④ 空き家の発生を抑制するための特例措置の申請対応

- 空き家となった被相続人の住まいを相続した相続人が、耐震基準を満たした又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円が特別控除される制度
- 市のホームページへの案内の掲載や固定資産税の納税通知書に同封の制度案内チラシに情報を掲載することにより周知

〈確認書交付戸数と交付件数の推移〉

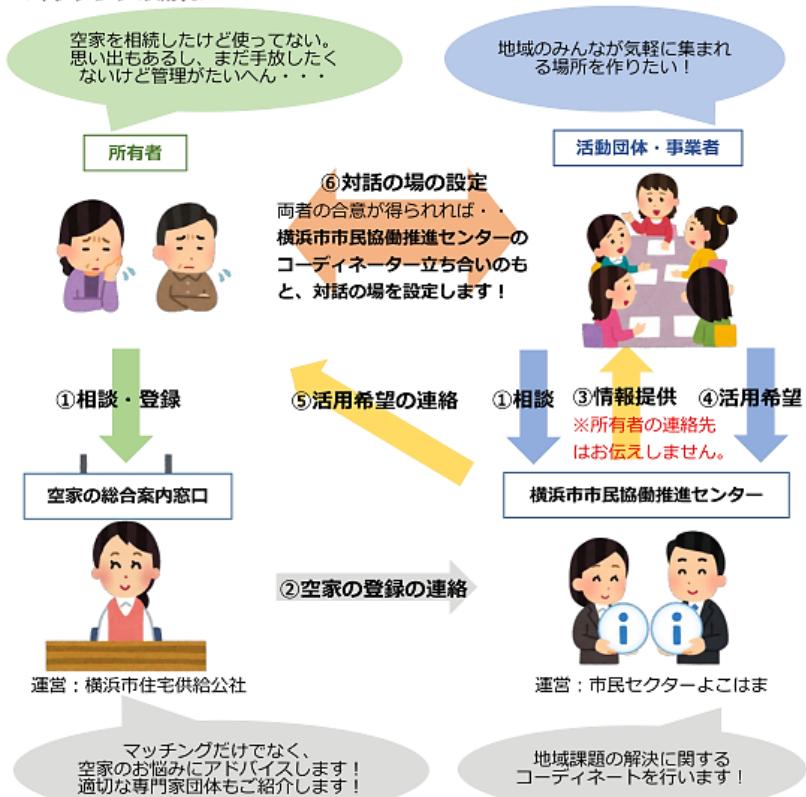


①地域で空家を活用する方策の実施

空家活用のマッチング制度 (R3~)

- 空家等所有者と、地域活動の拠点を探している団体や事業者との対話の場の設け、マッチングを行う制度

<マッチングの流れ>



■ 空家等の所有者(令和4年度：登録※6件、登録終了2件)

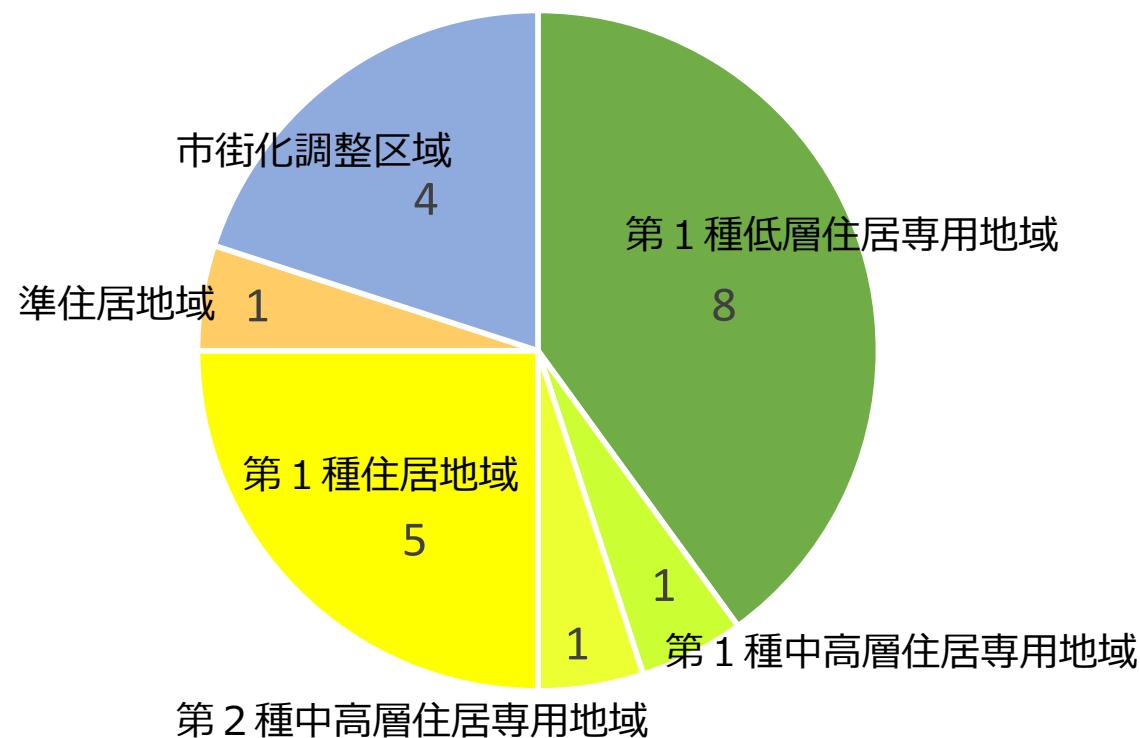
R5年6月末累計	登録※	20件	登録終了	6件
----------	-----	-----	------	----

■ 活動団体等 (令和4年度：登録※26件、登録終了2件)

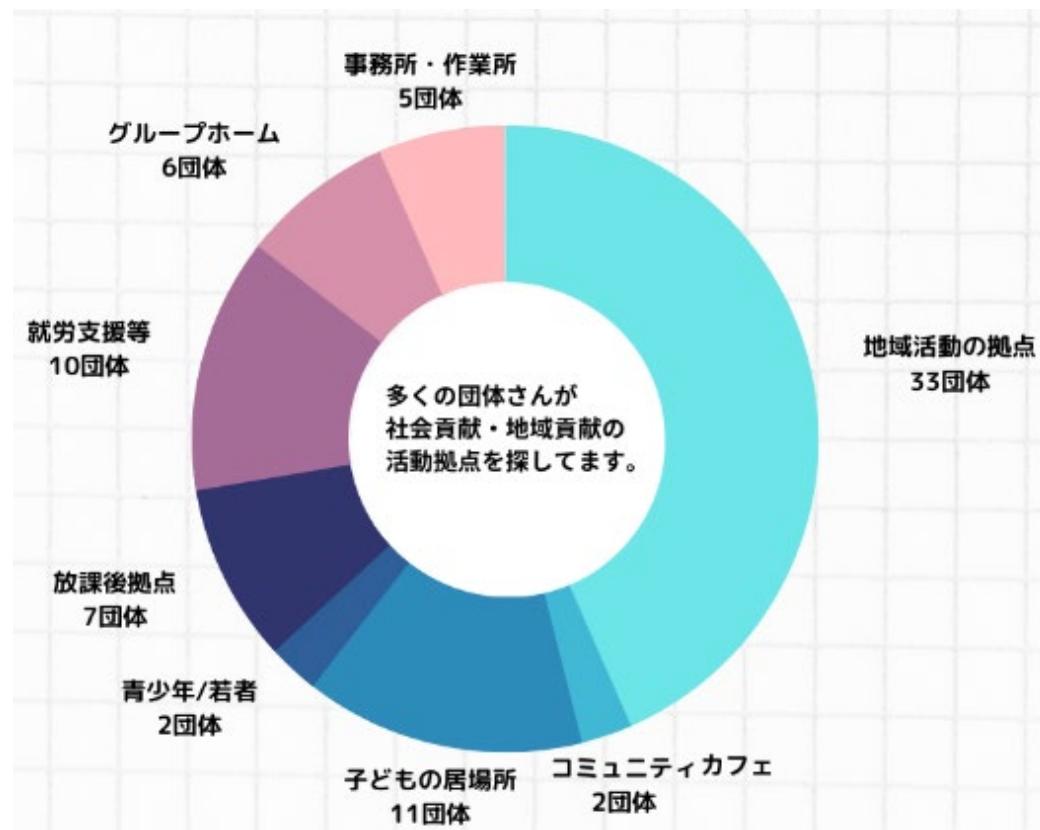
R5年6月末累計	登録※	78件	登録終了	8件
----------	-----	-----	------	----

※ 登録終了したものを含む

■ 登録物件 (20物件) の用途地域の状況 (6月末時点)



■ 活動団体 (69団体) が希望する空家の活用方法 (5月末時点)



①地域で空家を活用する方策の実施

空家活用の専門相談員派遣制度 (R3~)

- 地域の活性化に貢献する施設として活用を考えている方に、専門家を派遣しアドバイス等を行う制度

■ 派遣実績

- ・R3年度 4件
- ・R4年度 2件

■ 活用事例 かけカフェ COME HOME (泉区下和泉)

- ・空家を改修してコミュニティカフェとした事例
- ・こどもの居場所づくりに取り組んでいる一般社団法人 かけはしと不登校の子を持つ親の会ハピネスが運営



空家の改修等補助金

- 空家を地域活性化に貢献する施設として活用するための改修費等への補助

	地域貢献型 (R3~)	地域貢献[簡易改修]型 (R5~)
補助対象者	(1)市民で組織され市民が自由に参加し継続的に活動を行う団体 (2)当該空家を借り受ける事業者	
補助対象	(1)内外装等の改修工事費 (2)耐震改修工事費	(1)内外装等の改修工事費 (2)耐震シェルター設置工事及び外構工事費 (3)DIYによる改修の際の建築材料費
補助率と上限	補助率：1/2 上限：補助対象(1)100万円、補助対象(2)150万円	補助率：1/2 上限：100万円
主な要件	・耐震性が確保されていると認められること ・10年以上の事業計画があること	・耐震性能等に関し一定の基準を満たすもの又は耐震シェルター設置工事を行うもの ・5年以上の事業計画があること

②空家の流通・活用マニュアルの改定

〈空家の流通・活用マニュアル（R5.4）〉

空家の流通・活用マニュアルの改定

- 空家を活用したい方、空家の所有者に向けて、流通・活用のポイントや、活用事例、関連する制度を紹介
- 情報の更新が必要なタイミングで順次改定

空家の借り方スキルアップ研修の開催

- 市民活動や地域支援などに関わっている、地域ケアプラザや社会福祉協議会区役所の職員等を対象に、空家を借りる際の方法や注意点をまとめた研修を開催（年1回）



その他の取組（住宅としての活用促進）

省エネ住宅住替え補助制度（R5～）

- 子育て世帯等が行う断熱性能を備えた省エネ住宅等への住替えに要する費用の一部を補助することで、省エネ性能の高い住宅の普及及び空家の流通の促進を図りながら、子育て世代の市内転入・定住の促進につなげる制度

■補助要件（リノベ型）

- ・全ての開口部が断熱改修（ZEHLレベル以上）されており、新耐震基準に適合している既存住宅へ住替えを行うこと
- ・市内の自己所有物件からの住替えではないこと
- ・次のいずれかの契約の締結日が、令和5年4月1日以降
リノベーション工事請負契約、不動産売買契約

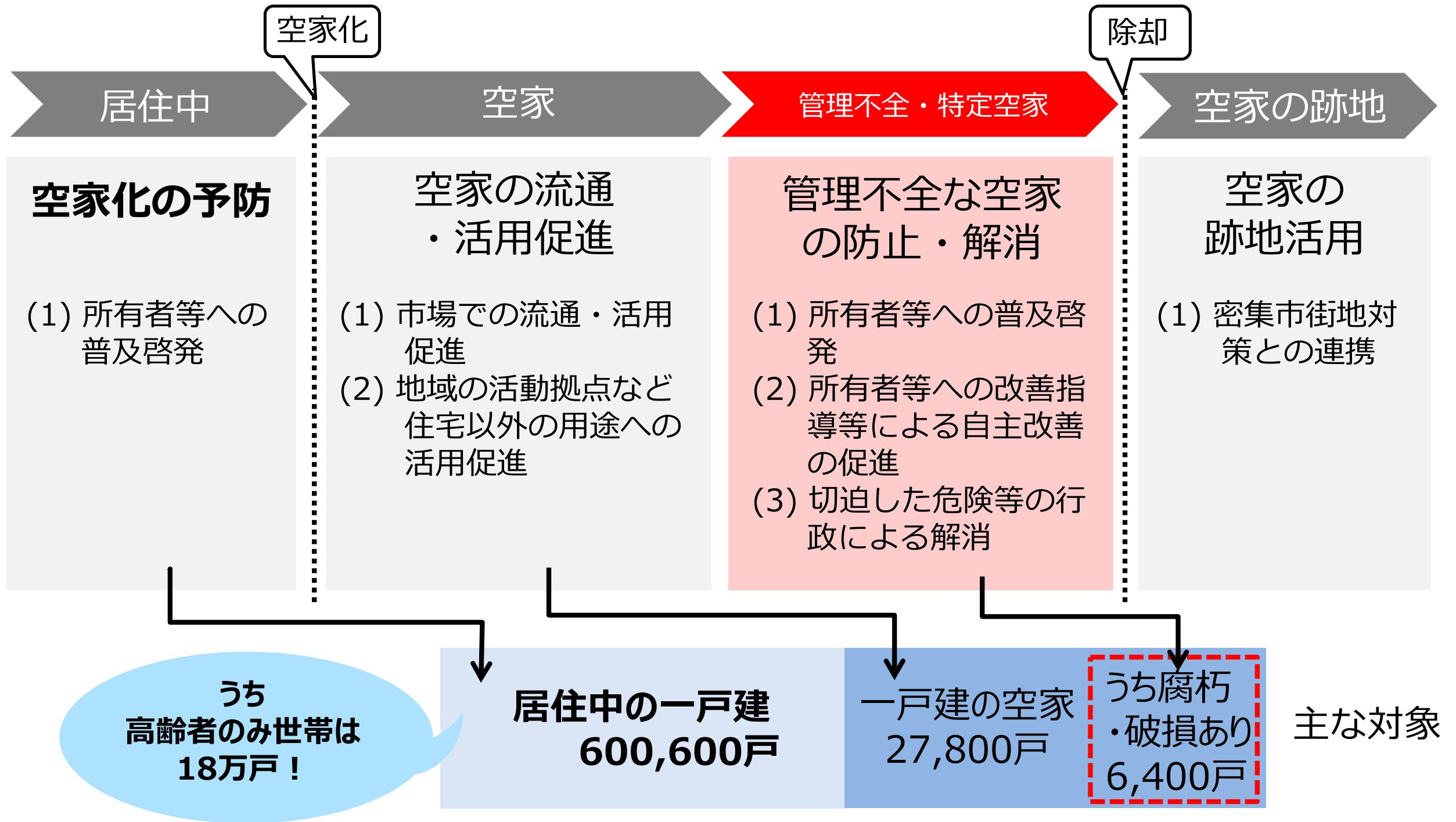
■補助対象世帯（次のいずれか）

- ・子を有する世帯
- ・夫婦であり、いずれかが49歳以下である世帯

■補助金額

- ・最大100万円（基礎額70万円、市外から転入した場合30万円加算）

現行計画の施策		取組の評価（課題）
市場での流通・活用促進	① 専門家団体等と連携した相談体制の強化（再掲）	○開設から3年経ち、認知度は高まったが、相談件数は減少 ○一つの空家に対して、総合的・継続的な対応ができていない。
	② 住宅セーフティネット制度の運用	○一戸建て住宅の登録が少ない。
	③ 大学や民間事業者との連携	○空家活用に資する産官学の連携が一定程度進んだ。 ○空家の流通・活用を事業領域とする民間事業者やNPOとの連携は進んでいない。
	④ 空き家の発生を抑制するための特例措置の申請対応	○毎年度15%程度申請数が増加しており、制度の周知が進んでいると思われる。
住宅以外の用途への活用促進	① 地域で空家を活用する方策の実施	○空家の地域貢献施設としての活用が一定程度進んだが、マッチング制度における活動団体の登録と比して空家の登録が少ない、用途等各種規制により活用が進まないケースがあるなど課題は多い。 ○改修等補助金は、問合せが年間15件程度あるが、耐震性能等の補助要件が厳しく利用されていない。
	② 空家の流通・活用マニュアルの改定	○一般的な活用マニュアルと建築局制度紹介から構成されており、幅広い空家活用のニーズには十分応えられていない。



① 専門家団体等と連携した相談体制の強化

空家に関する総合案内窓口の設置・運営

- 空家に関する相談内容は多岐にわたるため、関係区局や区役所、専門家団体等と連携体制を構築。
- 空家の相談の「入口」となり、一般的な相談にお応えするとともに、専門的な相談については、個々の悩みに応じた適切な「専門家相談窓口」におつなぎする「空家の総合案内窓口」を令和元年11月に開設（運営：横浜市住宅供給公社 住まいるイン）

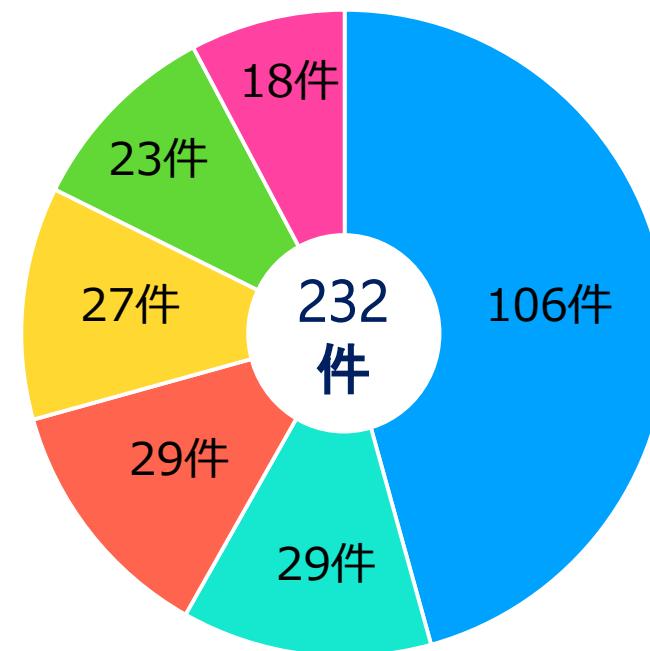
■ 相談内容の内訳（令和4年度）

不動産	売買	31件	相続	相続登記	7件	管理	その他（管理全般）	5件	地域活用	空家マッチング（所有者側）	23件		
	賃貸（貸す）	11件		後見人	2件		管理	その他（不動産全般）		0件	地域活用	空家マッチング（活動団体側・その他）	4件
	賃借（借りる）	5件		税金	4件			管理		建替え		2件	地域活用
	借地	1件		行政手続き	1件	管理	リフォーム			3件	地域活用	建物	
	境界	1件		家財整理	2件		管理	解体		18件		地域活用	衛生害虫
	紛争	1件		解体	3件	管理		建築基準法		2件	地域活用		樹木繁茂
	所有者調査	6件		その他（相続全般）	10件		管理	相続登記		1件		地域活用	ごみ
	税金	16件	樹木剪定	6件	管理	耐震診断		1件	地域活用				
	表題登記	1件	維持管理	6件		管理	状況調査・評価	0件		地域活用			
	解体	8件	賃貸（貸す）	0件	管理		その他（建築全般）	0件	地域活用				
	リフォーム	4件	家財整理・処分	6件		管理	その他（相続全般）	0件		地域活用			
	その他（不動産全般）	21件	その他（活用全般）	0件	管理				地域活用				

※相談内容が複数項目にわたる場合もあるため、項目毎に集計を行っています。

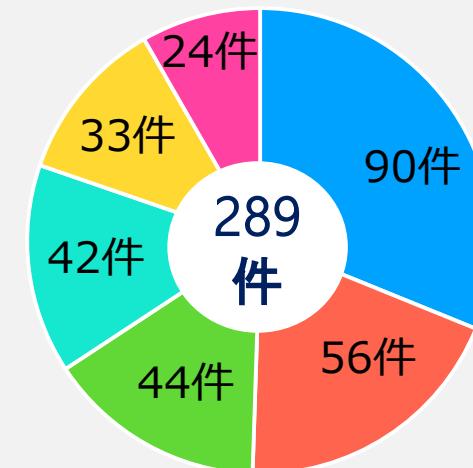
R4年度（相談件数171件→相談内容232件）
R3年度（相談件数219件→相談内容289件）

- 不動産
- 相続
- 地域活用
- 建築
- 管理
- 管理不全



【参考】 相談内容の内訳(R3年度)

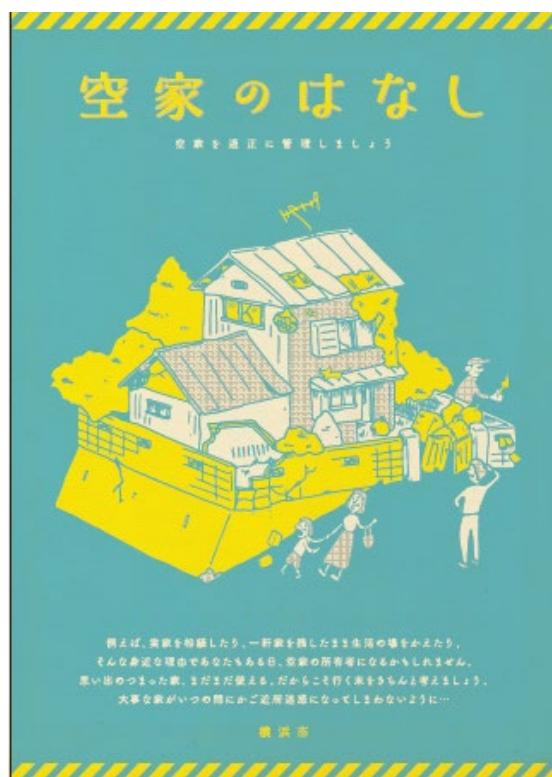
- 不動産
- 地域活用
- 管理
- 相続
- 建築
- 管理不全



② パンフレット、チラシ等を使用した普及啓発

「空家のはなし」のリニューアル、配布

- 空家の適切な管理等を薦める内容を掲載したパンフレットをリニューアルし、区役所やイベント等で配布



固定資産税納税通知書の制度チラシへの情報掲載

- 空家の適正な管理を促すための文言を掲載

使っていない家屋をそのままにいませんか？

- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、空家法)及び「横浜市空家等に係る適切な管理、措置等に関する条例」により、空家(敷地内の樹木等を含む)の適切な管理は所有者の義務となっています。
- ・空家を危険な状態等のまま放置し、行政から空家法に基づき改善を勧告されると、住宅用地の特例の対象ではなくなり、土地の固定資産税額等が高くなる可能性があります。

⇒ 空家に関するお悩みについては、「横浜市空家の総合案内窓口」(TEL 045-451-7762)(運営:横浜市住宅供給公社/相談費用:無料)にまずはお電話を!お悩み事に応じた専門家団体をご紹介します。

- ・相続した空家及びその敷地をおおむね3年以内に譲渡した場合、税務署への申告により「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」が受けられる場合があります(一定の要件あり)。

必要書類の一つである「被相続人居住用家屋等確認書」の申請については、**建築局住宅政策課**(TEL 045-671-4121)にお問い合わせください。

横浜市 空家対策 検索

お悔やみハンドブックへの情報掲載

- 一部の区版で、空家の譲渡所得の3000万円控除と空家の総合案内窓口の概要と問い合わせ先を掲載

● 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除
建築局住宅政策課
 電話:045-671-4121

3,000万円の特別控除



● 空家の総合案内窓口
横浜市住宅供給公社 住まいるイン 電話:045-451-7762
 (10時~17時 定休日は、土日、祝日、年末年始)

空家の総合案内窓口



手続の詳細を市ウェブページでご案内しています。

横浜市 空家対策

③ シルバー人材センター等と連携した空家管理の普及啓発

- シルバー人材センターでは、建物の現状確認や樹木剪定を請け負っている。
- パンフレット「空き家のはなし」で、管理が困難な場合の相談先として、シルバー人材センターを掲載

現行計画の施策		取組の評価（課題）
所有者等への普及啓発	① 専門家団体等と連携した相談体制の強化（再掲）	<ul style="list-style-type: none"> ○ 開設から3年経ち、認知度は高まったが、相談件数は減少 ○ 一つの空家に対して総合的・継続的な対応ができていない。
	② パンフレット、チラシ等を使用した普及啓発（再掲）	<ul style="list-style-type: none"> ○ 広く一般への普及は進んだが、ターゲットに直接訴求する啓発は十分に行えていない。 ○ 固都税納税通知書の制度チラシ等への掲載は一定の効果を確認
	③ シルバー人材センター等と連携した空家管理の普及啓発	<ul style="list-style-type: none"> ○ シルバー人材センターへの相談件数は増加傾向にあり認知度は高まっている。一方、夏の時期は樹木剪定の依頼が多く、対応を断られるケースがでている。 ○ 依然として管理不全・特定空家等の相談件数は多く、空家管理のさらなる普及啓発が必要。

① 区局連携体制による改善指導の実施 庁内体制



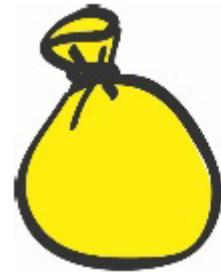
建物
区政推進課
(建築局建築指導課)



火災
消防署
(消防局予防課)



防犯
地域振興課
(市民局地域
防犯支援課)



ごみ
地域振興課
(資源循環局
街の美化推進課)



衛生害虫等
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
土木事務所
(道路局管理課)

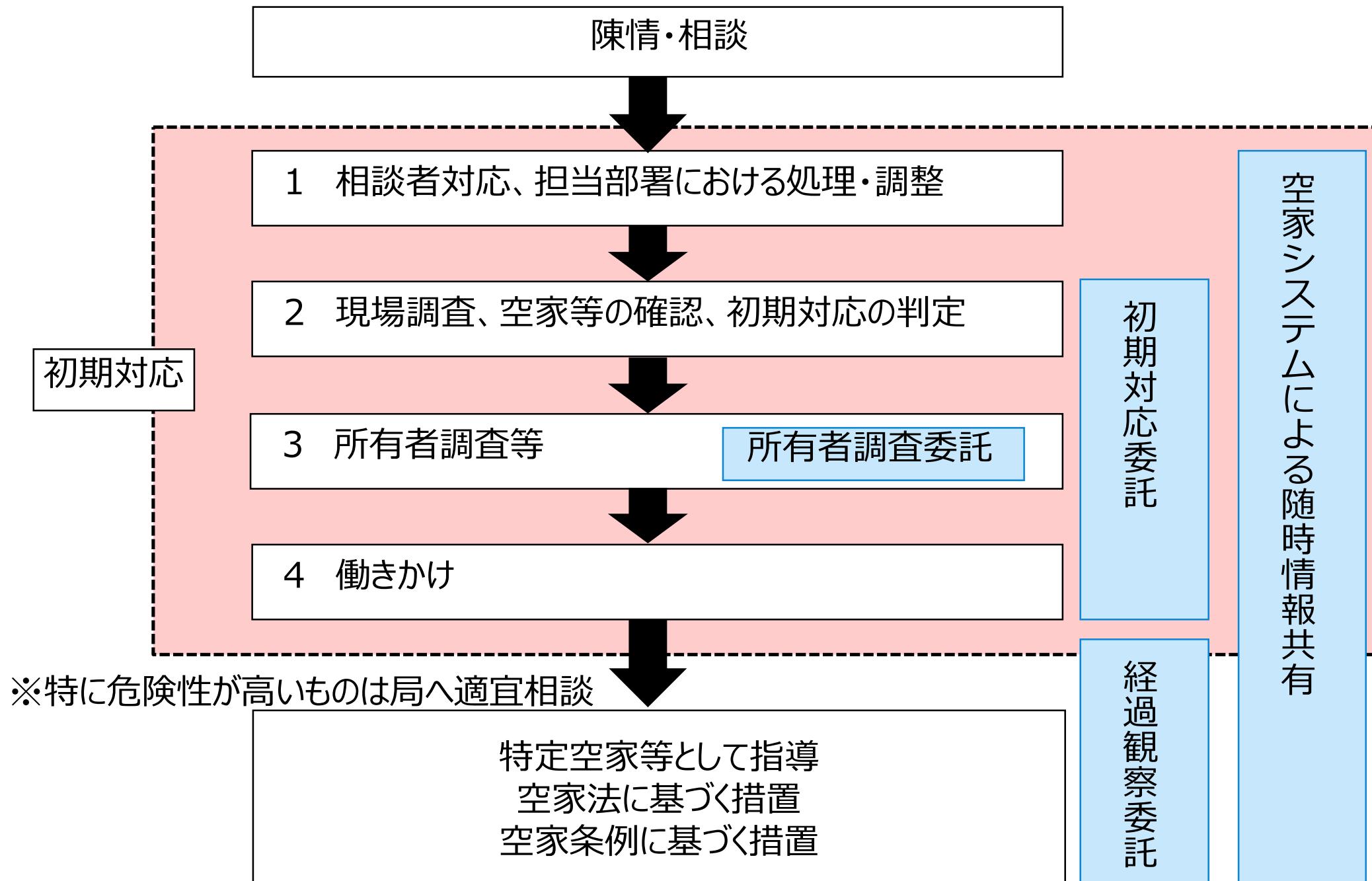


隣地側への樹木の繁茂
区政推進課
(建築局建築指導課)

- ・空家法に基づく改善指導に関するとりまとめ: 建築局建築指導課
- ・空家対策全般の企画調整(横浜市空家等対策計画の改定、進捗管理等): 建築局住宅政策課

① 区局連携体制による改善指導の実施

個別案件の業務フロー

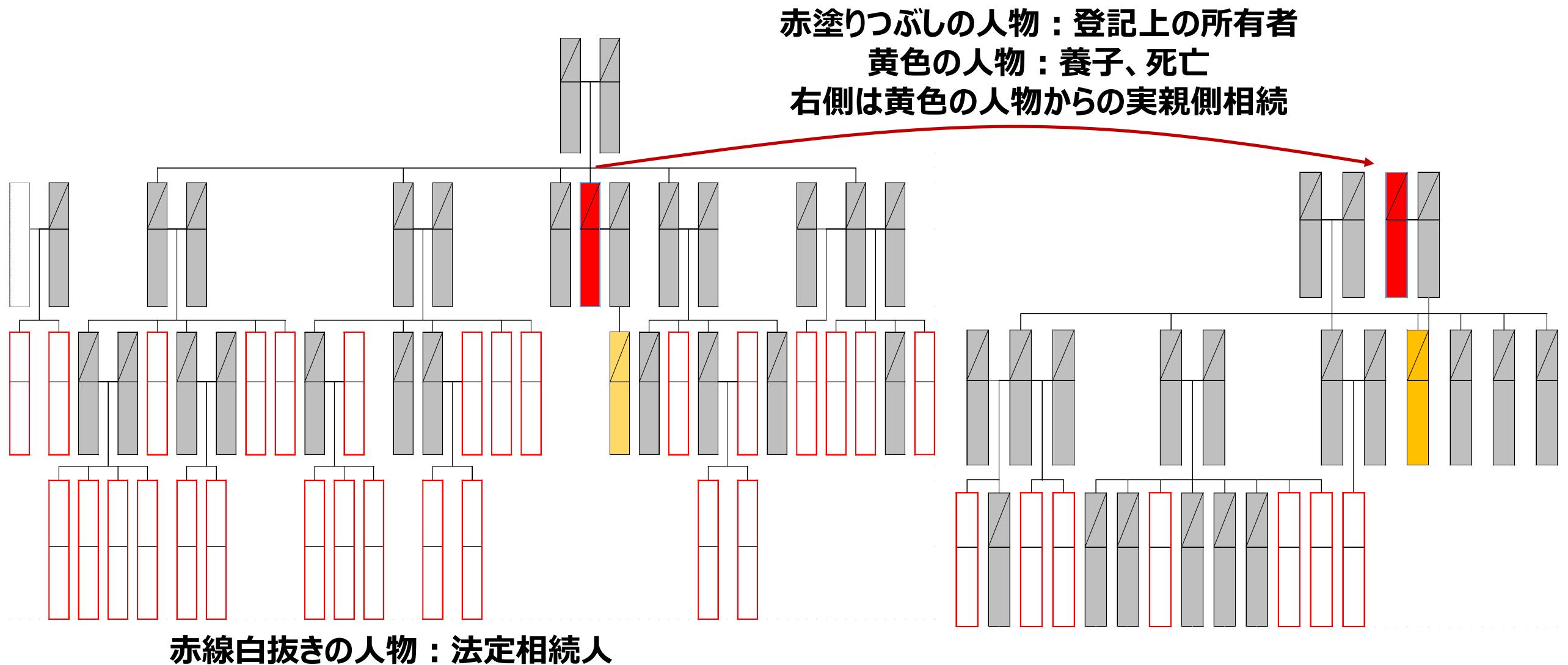


②所有者調査の迅速化

登記司法書士会への所有者調査委託

- 登記上、課税上の所有者（死亡）の法定相続人を、必要な戸籍等を取得することで調査

〈とある空家の相続関係図（法定相続人35名、取得戸籍数50～、調査期間2年）〉



③ 特定空家等の認定推進による指導強化

■ 認定数 (R4年度末現在累計)

認定棟数 (うち樹木含)	356棟 (2棟)
改善棟数 (うち樹木含)	140棟 (2棟)

■ 認定例 (建築物)



■ 認定数 (樹木)



④ 空家法に基づく法的措置の実施

- 助言指導 111件 (R4末)
- 勧告 6件 (R4末) → 住宅用地特例の解除 5件 (R4末)
※勧告したうち1件は、土地を横浜市が所有
- 命令 事例なし

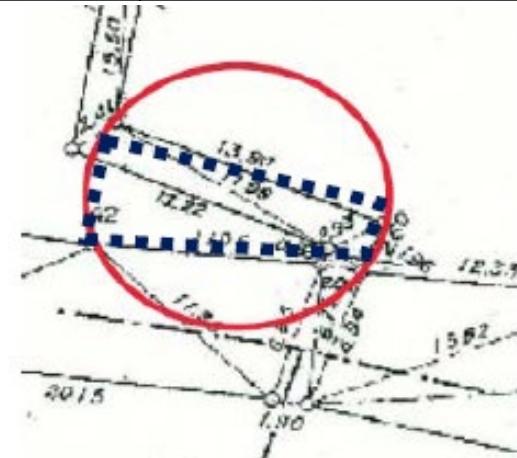
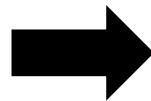
⑤ 建物の老朽化以外の理由で著しく悪影響を及ぼすおそれのある空家への対応策の検討

- 隣地側樹木の特定空家等認定基準を策定 (R2)

⑥ 特定空家等の所有者への支援策の検討

専門家派遣制度(令和2年度～)

相談者	課題・相談の概要	専門家団体	派遣後の展開
建物所有者の 法定相続人の 代表者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相続人全員の同意が得られていない状況下での解体リスク ・ 境界確定に係る方法、費用額 ・ 空家等は一部公道上に建つ 	神奈川県土地家屋調査士会	測量後に、 <u>建物を解体</u> 。 建物基礎及び擁壁が残っているが、敷地をフェンスで囲むことで転落等の対策済。



利用件数 (累計)

10件

除却補助制度(令和2年度～)

- 特定空家等を除却する建物所有者に、最大20万円（課税世帯）、40万円（非課税世帯）補助

補助額事例

除却等に 要する費用	90万7千円
市からの 補助額	11万8千円

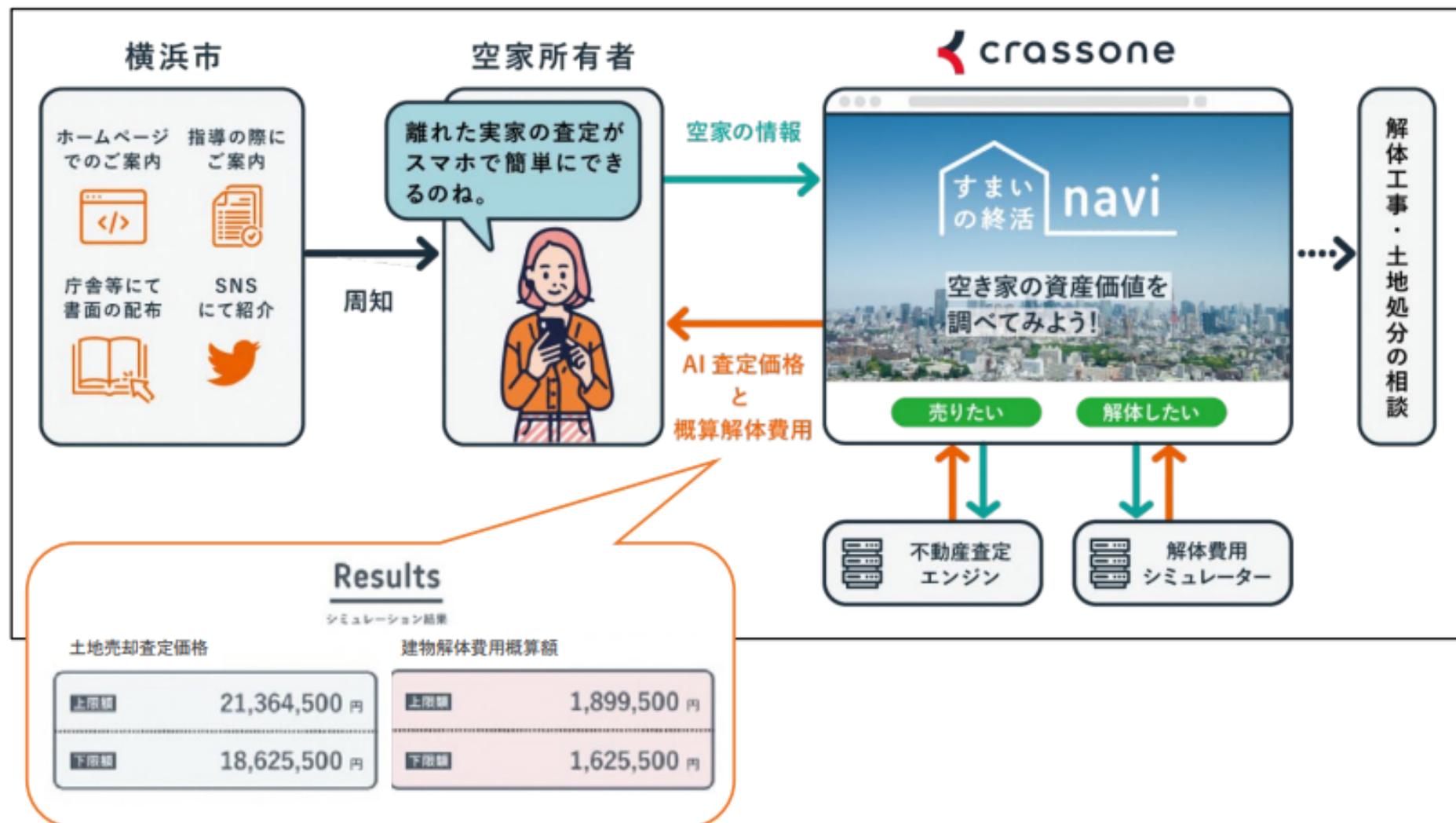
利用件数 (累計)

21件

⑥ 特定空家等の所有者への支援策の検討

クラッソーネとの連携による「横浜市版すまいの終活ナビ」

- 横浜市と株式会社クラッソーネとで令和4年9月30日に「空家等の除却促進に係る連携協定」を締結
- クラッソーネからの提案により、スマートフォン等から土地建物の面積や最寄り駅、接する道の幅などの条件を入力することで、「解体費用」と解体後の「土地の売却価格」の概算額を手軽に無料で把握することができる「**横浜市版 すまいの終活ナビ**」を開発



⑥ 特定空家等の所有者への支援策の検討

クラッソーネとの連携による「横浜市版すまいの終活ナビ」の実績

<事例概要>

- 所有者：横浜市在住 ● 種類：居宅 ● 構造：木造2階建
- 面積：23坪 ● 費用：約140万円

ナビ経由解体契約件数 (累計)

11件

● 利用の背景

- ・ 3月に3000万円控除の存在を知り、急いで解体を検討開始。期限が無ければ放置していた。
- ・ 不動産会社への連絡は抵抗感があり広報誌（広報よこはま）で知った、すまいの終活ナビを利用。
- ・ 解体費も各社ばらつきがあったが、想定していた金額であり、不用品処分もまとめて対応いただける会社に依頼した。

<事例概要>

- 所有者：横浜市在住 ● 種類：居宅 ● 構造：木造2階建
- 面積：25坪 ● 費用：約290万円

● 利用の背景

- ・ 5年前に妻の父が死去。相続放棄したつもりだったが、固定資産税の滞納通知で認知。
- ・ 市役所に相談し、補助制度と同時にクラッソーネを確認。「建築物不燃化推進事業」も活用し、手壊し解体をした。

条例の制定

第1条の目的	対応する条例の規定		各条文の性格
法の施行に関し必要な事項 (法第1条の目的を達成するための条文)	第3条 所有者等の責務	第1項	所有者等による空家等の適切な管理を義務化 法第3条「所有者等の責務」の上乗せ規定
		第2項	法第3条「所有者等の責務」の横出し規定 (法第3条に関連した独自規定でもあり)
	第4条 市の責務	法第4条「市町村の責務」の上乗せ規定	
	第5条 空家等に関する対策	本市の方針を明確化	
	第6条 情報の提供の求め等	第1項	法第10条第3項「情報の利用等」の明確化
		第2項	行政指導(協力の求め)を行う場合を 明確化
特定空家等に起因する危険を回避するための措置に関し必要な事項	第7条 危険の周知等		法第14条第11項「命令時の標識設置」の 上乗せ規定 即時強制 独自規定
	第8条 応急的危険回避措置		即時強制 独自規定

現行計画の施策	取組の評価（課題）
<p>①区局連携体制による改善指導の実施</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○相談数に比例し区局ともに業務負担が増加し続けている。 ○全庁的な情報共有システム構築によりデータ共有が容易に ○業務の追加削減、変更に伴うシステムの最適化作業の継続要
<p>②所有者調査の迅速化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○相続が複雑な案件も、専門家（司法書士）により迅速かつ的確に調査できている。 ○住民票の住所に居住していない場合に居住地を探す手段が少ない
<p>③特定空家等の認定推進による指導強化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○特定空家等の半数以上は未改善の状況 ○通知送付を続けても対応しない案件への対応要検討 ○相続人多数案件は継続的な通知送付困難
<p>④空家法に基づく法的措置の実施</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○金銭的余裕があると、勧告（税増額）の効果なし ○土地所有者と建物所有者が異なると、建物所有者の是正行動への動機付けにならない ○資金なく解体できないケースへの対応
<p>⑤建物の老朽化以外の理由で著しく悪影響を及ぼすおそれがある空家への対応策の検討</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○建物、隣地側樹木以外の管理不全指導事例少ない
<p>⑥特定空家等の所有者への支援策の検討</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○専門家派遣制度や除却補助制度の利用数が想定より少ない ○民間との連携により、すまいの終活ナビサービスの提供が可能に

所有者等への改善指導等による自主改善の促進

① 財産管理人制度の活用

■ 活用事例

- 相続人がいないなどにより所有者不存在となった空家等（土地所有者と建物所有者が同じものに限る）に相続財産管理人を選任し処分を依頼



管理不全部分先行撤去

解体

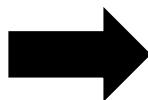
選任件数
(累計)

8件

③ 緊急安全措置の実施に向けた検討

■ 応急的危険回避措置事例

- 原則、所有者不存在となった空家等の一部が落下しかけるなど人命にかかわる状況になった場合に、市が危険な部材を撤去

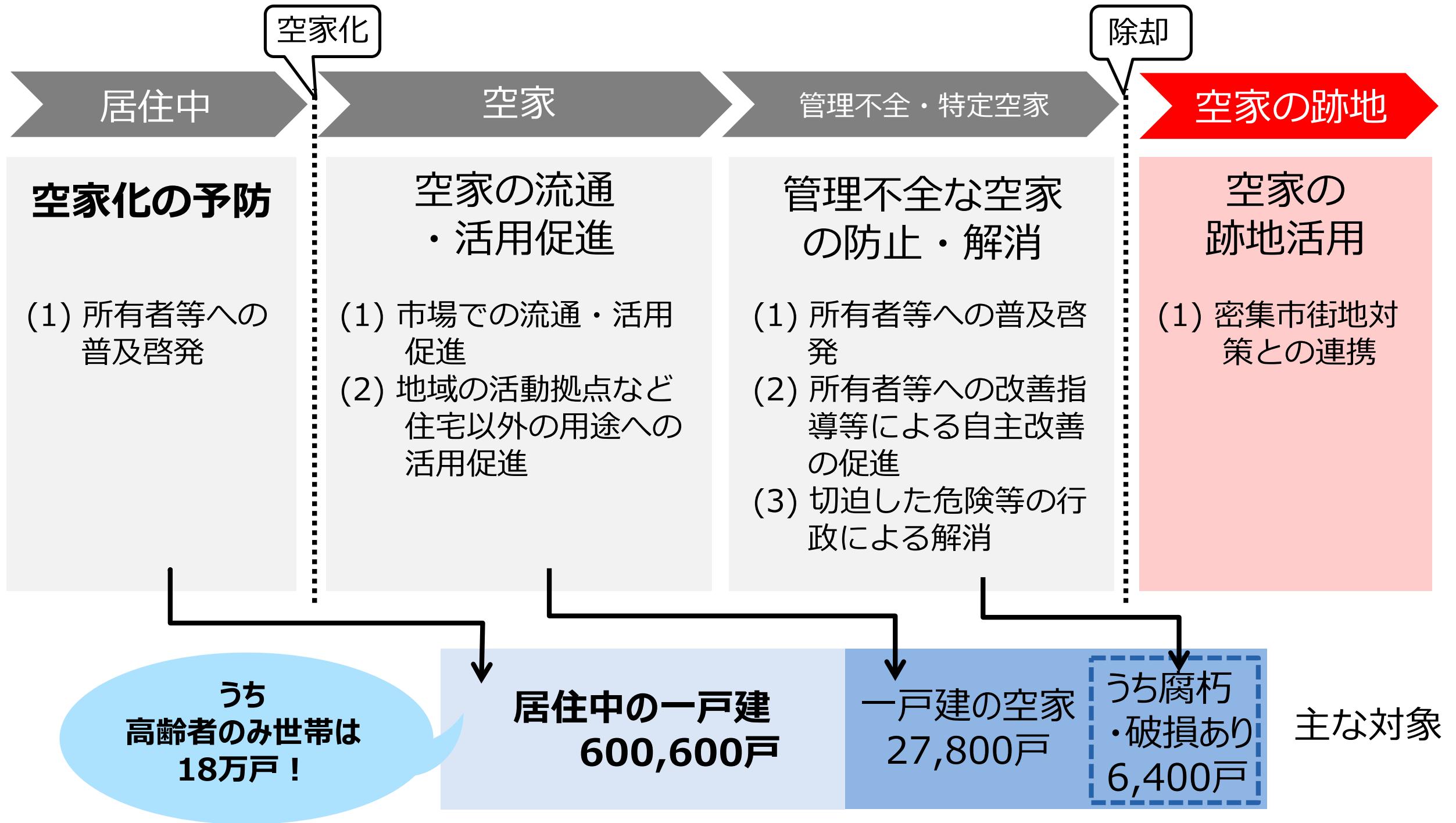


落下しかけの金属屋根材撤去

措置件数
(累計)

3件

現行計画の施策		取組の評価（課題）
切迫した危険等の行政による解消	①財産管理人制度の活用	<ul style="list-style-type: none"> ○申し立てた隣家も解消した事例あり ○選任したが、土地売却に課題があり解消まで時間を要する案件あり ○土地の売却益による予納金の回収が見込めない案件への対応要検討
	②代執行による確実な危険の解消	<ul style="list-style-type: none"> ○代執行実施の総合的な判断基準の検討要
	③緊急安全措置の実施に向けた検討	<ul style="list-style-type: none"> ○条例制定及び対応事例あり ○実施にあたって時間を要する。即時対応必要な時に手続きが多い。



① 防災広場としての跡地の活用

防災広場の整備に対する補助制度の活用促進

- 密集市街地対策として、防災まちづくり協議会に制度活用を働きかけ
- 管理不全空家等の指導通知の際に、関連支援制度として身近なまちの防災施設整備事業を周知

■ 身近なまちの防災施設整備事業

〈事例：金沢区 洲崎東部町内会〉

- ・横浜市が地権者から土地を無償で借り受け、自治会町内会等の団体がまちの防災広場を整備して維持管理を行うことで、まちの防災性の向上及び住環境の改善やコミュニティ形成を図る制度
 - ・老朽建築物の解体や広場整備に係る費用の一部を補助
 - ・土地の固定資産税が非課税となる
- ・防災広場整備の実績：3件



② 所有者への除却・建替誘導や跡地活用に向けた普及啓発

- 管理不全空家等の指導通知の際に、関連支援制度として除却費補助制度等を周知
- 跡地の集約化の手法として、隣地同士の統合を支援する補助制度を検討

① 不燃化推進地域等における除却補助の実施

- 活用実績：1,520件（R元年度～4年度、空家以外を含む）

② 建築士による調査・助言の実施

- 活用実績：107件（H30年度～4年度、空家の実績はなし）

現行計画の施策		取組の評価（課題）
密集市街地対策との連携	①防災広場としての跡地の活用	○空家は広く存在しているにもかかわらず、実績は防災まちづくり協議会の区域内のみとなっている。
	②所有者への除却・建替誘導や跡地活用に向けた普及啓発	○管理不全空家等の指導対象となった、空家所有者への働きかけができています。 ○検討中の隣地同士の統合を支援する制度は、狭小敷地が多いため、密集市街地対策としても、空家対策としても必要性は高い。
密集市街地対策としてのその他の取組	①不燃化推進地域等における除却補助（建築物不燃化推進事業補助）の実施	○活用実績の中には空家が含まれていることから、空家等の解消につながっている。
	②建築士による調査・助言（木造建築物安全相談事業）の実施	○空家での活用実績はなし