

本市では、平成28年2月に、他政令市に先がけて「空家等対策計画」を策定し、総合的な空家対策に取り組んできましたが、少子高齢化の進行等に伴い、今後も空き家の増加が想定されます。については、このたびの第2期計画の策定で、課題に対する取組を拡充し、空家対策のより一層の推進を目指します。

1 横浜市空家等対策計画とは

(1) 計画の概要

本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第6条を根拠に、「横浜市中期4か年計画」や、「横浜市住生活基本計画」と連携しています。

空家対策を総合的かつ計画的に実施するため、地域住民や専門家団体など、多様な主体との連携を基本的な理念として、居住中の状態から、空家の跡地活用まで、住まいの状態に応じた対策として、「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 空家の跡地活用」を取組の柱としています。

(2) 計画の期間（案）

2018（平成30）年度から2027（平成39）年度までの10年間

2 拡充する主な取組

空き家が放置されると、防災・防犯上の危険や、衛生環境の悪化、樹木の繁茂など、周辺住民の生活環境に悪影響が発生し、更には倒壊等による危険も生じます。本市では、こうした管理されない空き家の発生を抑制するため、住まいの状態に応じた対策として、以下の取組を拡充します。

(1) 相談体制強化と活用促進

空き家の増加を抑制するためには、空き家所有者の方が、自発的に流通・活用促進していただくことが重要です。そのため、早期からの普及啓発に加え、流通・活用促進に向けた取組を強化します。

(2) 管理不全空家への指導等の強化

管理不全空家は増加傾向にあり、行政による指導にもかかわらず改善がされないものもあるため、倒壊等の危険性の高い空家が累積することが懸念されます。よって、指導強化等の新たな対策を進めます。

住まいの状態	主な対象	取組の方向性	取組の4本柱
居住中	居住中の一戸建 579,300戸	普及啓発	1 空家化の予防 ・所有者等への普及啓発
空家化	一戸建の空家 28,740戸 (うち、その他の住宅 20,760戸)	(1) 相談体制強化と活用促進	2 空家の流通・活用促進 ・市場流通での活用促進 ・地域の活動拠点など住宅以外の用途への活用促進
空家	腐朽・破損あり 7,330戸	(2) 管理不全空家への指導等の強化	3 管理不全な空家の防止・解消 ・所有者等への普及啓発 ・所有者等への指導等による自主改善の促進 ・切迫した危険等に対する行政による解消
管理不全			
除却		密集市街地での取組推進	4 空家の跡地活用 ・密集市街地対策との連携
空家の跡地			

数値は 総務省「2013（平成25）年 住宅・土地統計調査」に基づく

3 拡充する具体的な取組

(1) 相談体制強化と活用促進

① 専門家団体等と連携した相談体制の強化

専門家団体等と締結した「空家等対策に関する協定」に基づき、各団体の窓口での相談対応を行っています。が、どこに相談すればいいかわかりづらいといった課題もあります。については、空家に関する多岐に渡る相談に対して、適切な相談窓口で対応できるよう、専門家や相談窓口同士の連携と相談体制を強化します。

② 地域で空家を活用する方策の実施

現在、まちづくりNPO等が中心となり、空家の地域活動拠点等への活用に取り組んでいますが、空家所有者と利用希望者の意識の違いや、用途変更に係る手続きの困難さといった課題があります。

については、専門家団体や空家等対策協議会のご意見を伺いながら、空き家の情報を共有し活用へとつなげられるような仕組みや支援策について、庁内関係部局と検討を進めます。

(2) 管理不全空家への指導等の強化

① 特定空家の認定推進による指導強化

このまま放置すると倒壊等のおそれがある危険性の高い空家については、初期段階から空家法に基づく「特定空家等」に認定した上で指導することで、所有者の責任を明確化し、自主改善を促すとともに、危険が差し迫った空家については、行政による代執行も視野に入れた指導を行います。なお、勧告を受けた場合は空家のある敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

また、樹木の繁茂、衛生害虫の発生等、建物の老朽化等以外の課題が生じた空家についても、関係区局が連携し対応策の検討を進めます。

② 特定空家の所有者への支援策の検討

所有者が自主改善の必要性を認識していても、相続問題や経済的事情等の課題がある場合に対応できるよう、専門家の派遣や低額所得者への解体補助制度等の支援策について検討します。

③ 切迫した危険等の行政による解消

危険性が非常に高くかつ切迫している空家に対する代執行については、私有財産に対する公費投入等の課題もあるため、所有者の状況や周辺への悪影響等を踏まえ、その必要性を総合的に判断できるような基準を定めます。また、部材の一部が剥離しかかっている等、緊急的な措置が必要な課題に対し、条例を定めることも含め検討を進めます。

さらに、代執行等に向けた種々の事務を円滑に進められるよう、運用方法等の見直しを進めます。

各区

管理不全空家の情報

所有者調査

危険度判定

低 注意喚起

高 局へ引継

特定空家に認定（①）

任意の指導

助言指導

勧告

命令

代執行（③）

所有者への支援（②）

建築局（建物の老朽化等に関するもの）

4 今後のスケジュール

平成30年12月19日～平成31年1月18日 市民意見募集を実施

平成31年2月 市会常任委員会（建築・都市整備・道路委員会）にて案を報告

平成31年2月 本計画の策定

空家等対策実施体制

- (1) 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、健康福祉局、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。
- (2) 所有者等及び近隣住民からの相談体制

■所有・管理している空家についての相談		■近隣で放置されている空家についての相談	
専門家団体等と連携し、相談窓口を設けています。		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。相談が多岐にわたる場合は、担当部署が連携して対応し、周囲に著しい悪影響を及ぼす恐れのあるものは、括弧書きのとりまとめ局へ引き継ぎます。	
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	建物に関すること	区政推進課 (建築局建築指導課)
空家をめぐる紛争の解決等	神奈川県弁護士会	火災に関すること	消防署 (消防局予防課)
相続登記や成年後見等	神奈川県司法書士会	防犯に関すること	地域振興課 (市民局地域防犯支援課)
境界の調査・確認等	神奈川県土地家屋調査士会	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)
建物の耐震性等	一般社団法人 横浜市建築士事務所協会	衛生害虫等に関すること	生活衛生課 (健康福祉局生活衛生課)
地域活動を目的とした空家の活用	NPO 法人 横浜プランナーズネットワーク	道路側への樹木の繁茂	土木事務所 (道路局管理課)
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	隣地側への樹木の繁茂	区政推進課 (建築局建築指導課)
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		

- (3) 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等から委員を選出しています。

空家等対策の推進に関する特別措置法について

全国的に「空家」が原因で様々な問題が発生していることから、その対策に取り組む必要性を踏まえて、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年 11 月 27 日に公布）が、平成 27 年 5 月 26 日に完全施行されました。

この法律には、所有者や管理者のみなさんが空家等の適正な管理に努めることや、管理不全が原因で周囲に著しい影響を及ぼしている特定空家等に対しては、行政が「助言」や「指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」等の行政措置を行うことができることなどが定められています。また、勧告を受けた場合は空家のある敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

特定空家とは・・・

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われなにより著しく景観を損なっている状態
- ④ 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を言います。



概要版

「第2期 横浜市空家等対策計画 素案」
に関する意見募集

～皆様のご意見をお寄せください～

■意見募集期間■

平成 30 年 12 月 19 日（水）～平成 31 年 1 月 18 日（金）



■計画の目的■

本市の空き家は増加傾向にあり、このなかには、適正に管理されず、放置され、周辺の住環境に悪影響を及ぼすものも生じています。

2015（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」と言います。）が完全施行されたことを契機に、本市では 2016（平成 28）年 2 月に「横浜市空家等対策計画」を策定し、空家化の予防、空家の流通・活用促進、管理不全な空家の防止・解消、空家の跡地活用を取組の柱として、空家等対策を総合的かつ計画的に推進しています。

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、空き家の増加が予想されるため、関係区局や専門家団体等が連携して空家等対策に取り組んでいくとともに、第 2 期計画の策定にあたっては、課題に対する取組を拡充し、総合的な空家等対策のより一層の推進を目指します。

■拡充する主な取組■

・相談体制強化と活用促進

空き家の増加を抑制するためには、空き家所有者の方が、自発的に流通・活用促進していただくことが重要です。そのため、早期からの普及啓発に加え、流通・活用促進に向けた取組を強化します。

・管理不全空家への指導等の強化

管理不全空家は増加傾向にあり、行政による指導にもかかわらず改善されないものもあるため、倒壊等の危険性の高い空家が累積することが懸念されます。よって、指導強化等の新たな対策を進めます。

1 計画の目的と位置づけ

(1) 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。

(2) 位置づけ

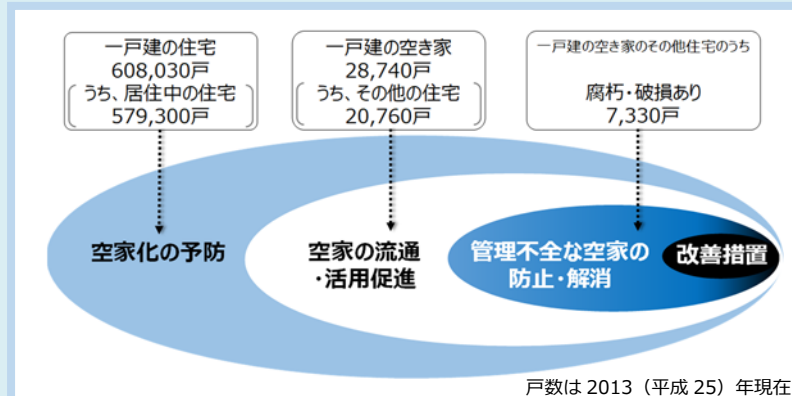
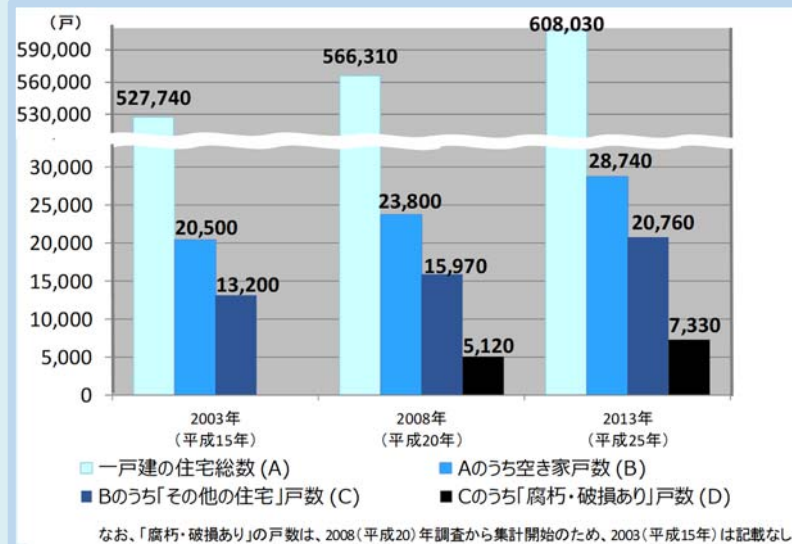
空家法第6条に規定する空家等対策計画

(3) 計画期間

2018(平成30)年度から2027(平成39)年度までの10年間

2 横浜市の空き家をとる現状と課題

- ◆空き家総数は約17万8千戸と、住宅の約10%を占める。
- ◆うち一戸建の空き家は28,740戸と、一戸建の住宅の4.7%を占めており、平成20年～平成25年の5年間で1.3倍に増加している。
- ◆管理水準が低下した空き家は、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすため、こうした空き家が発生する要因に対して、住まいの各段階に応じた対策が必要。
- ◆空き家の発生には、所有者の高齢化や相続問題、流通・活用ノウハウの不足等、様々な要因が複合的に関係しているため、所有者と行政だけでなく、専門家団体など多様な主体と連携した対策が必要。
- ◆周辺へ悪影響を及ぼす空き家に対しては、行政が改善指導を行い、さらに、課題が多岐に渡る空き家に対しては、行政内部の所管部署や専門家が連携して対応する必要がある。



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) 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



(5) 空家等対策の実施体制の整備

専門家団体等との連携・協力に関する「空家等対策に関する協定」を締結するなど、空家対策に取り組むための実施体制を整えます。【詳細は4ページを参照】

(6) 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空家の跡地活用

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、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

(住まいの状態)

居住中

空家化

空家

管理不全空家

除却

空家の跡地

1 空家化の予防

(1) 所有者等への普及啓発

- ①リーフレット、チラシ等を使用した普及啓発
- ②空家相談会の開催
- ③空き家に関するセミナーとの連携
- ④福祉部局と連携した普及啓発活動の展開
- ⑤専門家団体等と連携した相談体制の強化

2 空家の流通・活用促進

(1) 市場流通での活用促進

- ①専門家団体等と連携した相談体制の強化【再掲】
- ②住宅セーフティネット制度の運用
- ③大学や民間事業者との連携
- ④空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）の申請対応

(2) 地域の活動拠点など住宅以外の用途への活用促進

- ①地域の空家や跡地を活用する方策の実施
- ②空家の流通・活用マニュアルの改定

3 管理不全な空家の防止・解消

(1) 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】
- ②リーフレット、チラシ等を使用した普及啓発【再掲】
- 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

(2) 所有者等への指導等による自主改善の促進

- ①区局連携体制による改善指導の実施
- ②所有者調査の迅速化
- ③特定空家等の認定推進による指導強化
- ④空家法に基づく法的措置の実施
- 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
- ⑥特定空家等の所有者への支援策の検討

(3) 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
- ②代執行による確実な危険の解消
- ③緊急安全措置の実施に向けた検討

4 空家の跡地活用

(1) 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
- 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

第2期 横浜市空家等対策計画 (素案)



2018（平成30）年12月
横浜市建築局

目 次

第1章 横浜市空家等対策計画の目的と位置づけ	1
1-1 目的	1
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画期間	2
第2章 横浜市の空き家をとりにくく現状と課題	3
2-1 横浜市の空き家の現状	3
（1）横浜市の空き家の状況	
（2）横浜市の一戸建の空き家の状況	
（3）住宅所有者の状況	
（4）本市に寄せられる周辺の空家に関する相談状況	
（5）空き家の利用状況	
2-2 横浜市内での空き家の実態調査結果	16
（1）横浜市の都心部と郊外部の比較	
（2）行政による改善指導を行った空き家の調査	
2-3 空家等対策を進めていく上での課題と方向性	19
第3章 空家等対策の基本的な方針	21
3-1 対象とする空家等の種類	21
3-2 空家等対策の対象地区	21
3-3 空家等の調査	21
3-4 空家等対策の基本的な理念	22
3-5 空家等対策の実施体制の整備	23
3-6 空家等対策の取組方針	26
第4章 具体的な施策	27
4-1 空家化の予防	27
（1）所有者等への普及啓発	
（2）関連する取組	

4－2	空家の流通・活用促進・・・・・・・・・・・・・・・・	29
	（１）市場流通での活用促進	
	（２）地域の活動拠点など住宅以外の用途への活用促進	
	（３）関連する取組	
4－3	管理不全な空家の防止・解消・・・・・・・・・・・・・・・・	32
	（１）所有者等への普及啓発	
	（２）所有者等への指導等による自主改善の促進	
	（３）切迫した危険等の行政による解消	
4－4	空家の跡地活用・・・・・・・・・・・・・・・・	36
	（１）密集市街地対策との連携	
	（２）密集市街地対策としてのその他の取組	

第1章 横浜市空家等対策計画の目的と位置づけ

1-1 目的

横浜市の空き家は増加傾向にあり、この中には、適正に管理されず、放置され、周辺の住環境に悪影響を及ぼすものも生じています。

適正に管理が行われていない空き家については、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

このため、生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため、2015（平成27）年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」といいます。）」が完全施行されました。

空家法においては、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等対策の実施主体として位置付けられています。

本市においては、基本的な取組姿勢や対策を市民の皆様を示し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進する目的で、2016（平成28）年2月に「横浜市空家等対策計画」を策定し、行政内部の関係部署だけでなく、地域住民や大学、不動産・法務・建築・まちづくりNPO等の専門家団体、民間事業者など、住まい・まちづくりを担う各主体が連携協働し、「空家化の予防」、「空家の流通・活用促進」、「管理不全な空家の防止・解消」、「空家の跡地活用」を取組の柱として、空家等対策に取り組んできました。

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、空き家が増加していくものと予想されるなか、総合的な空家等対策をより一層推進するため、第2期 横浜市空家等対策計画を策定します。

■ 本計画における「空家等」「空家」「空き家」の表記について

- ・空家法における「空家等」の定義に該当するものについては、「空家等」もしくは「空家」と表現

参考）空家法第2条第1項に定義される「空家等」

「建築物又はこれに属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの又はその敷地」

- ・「住宅・土地統計調査」、「住生活総合調査」及び「空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）」に関するものについては「空き家」と表記

参考）「住宅・土地統計調査」における「空き家」

人が住んでいない住宅で、建築中の住宅及び一時現在者のみの住宅を除く住宅。

- ・その他、一般的な表現については、「空き家」と表記

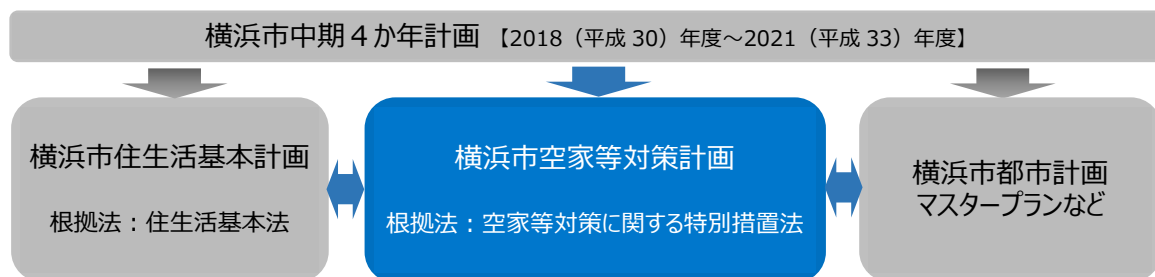
1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に規定する空家等対策計画として、横浜市空家等対策協議会での協議を踏まえ、策定しています。

また、横浜市基本構想（長期ビジョン）の実施計画である「横浜市中期4か年計画」や、本市の住まいや住環境についての基本的な方向性を示す「横浜市住生活基本計画」、都市計画の基本的な方針を示した「横浜市都市計画マスタープラン」などの計画と連携します。

なお、「横浜市住生活基本計画」に空家対策が位置付けられており、目標値として、増加傾向にある一戸建の空き家のうち、「その他の住宅（※）」を、2023（平成35）年度時点での見込み戸数の約8割（26,000戸程度）に抑えることとしています。

（※）管理不全により周辺へ悪影響を及ぼす可能性のある、「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。



1-3 計画期間

第1期の計画においては、「横浜市中期4か年計画（2014～2017）」と連携させ、計画期間を4年間としていましたが、このたび、「横浜市住生活基本計画（2018（平成30）年2月改定）」に本計画が位置付けられたことを踏まえ、計画期間を2018（平成30）年度から2027（平成39）年度までの10年間とします。なお、社会情勢の変化に的確に対応するため、原則として5年ごとに見直しを行います。

見直し											
	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (H31)	2020 (H32)	2021 (H33)	2022 (H34)	2023 (H35)	2024 (H36)	2025 (H37)	2026 (H38)	2027 (H39)
住生活 基本計画	計画期間：2017（平成 29）年度 ～ 2026（平成 38）年度										
空家等 対策計画	連携	計画期間：2018（平成 30）年度 ～ 2027（平成 39）年度									
見直し											

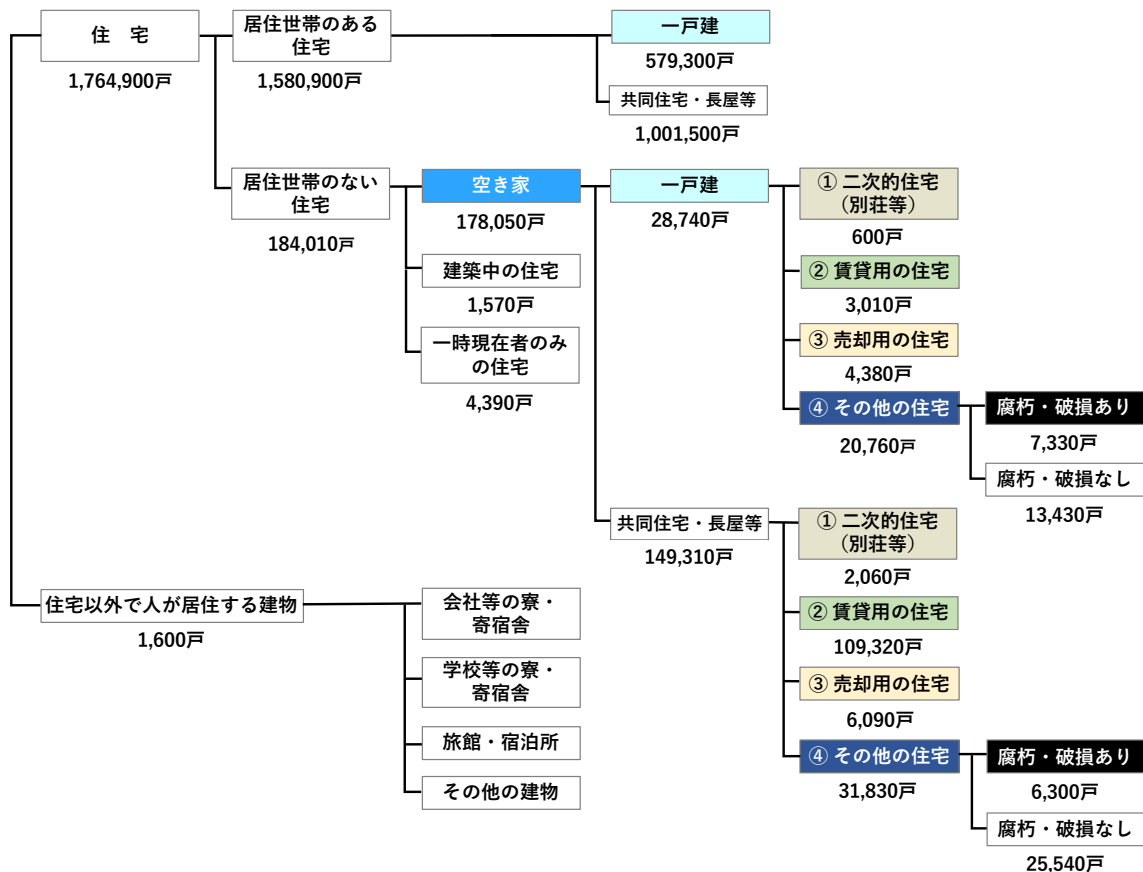
第2章 横浜市の空き家を取りまく現状と課題

2-1 横浜市の空き家の現状

(1) 横浜市の空き家の状況

2013（平成25）年の「住宅・土地統計調査」によると、横浜市の住宅総数は1,764,900戸、そのうち空き家が178,050戸で、その内訳は、一戸建が28,740戸、共同住宅・長屋等が149,310戸となっています。

図 住宅・土地統計調査による住宅の種類と市内の住宅戸数



※各項目の戸数は、端数処理の関係から、内訳の計と合計が一致しない場合があります。

※「一時現在者のみの住宅」…昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

※「その他の建物」…下宿屋、社会施設・病院・工場・作業場・事務所などや建設従業者宿舎のように臨時応急的に建てられた建物で、住宅に改造されていないもの。

出典：総務省「2013（平成25）年 住宅・土地統計調査」

■ 住宅・土地統計調査における空き家の種類

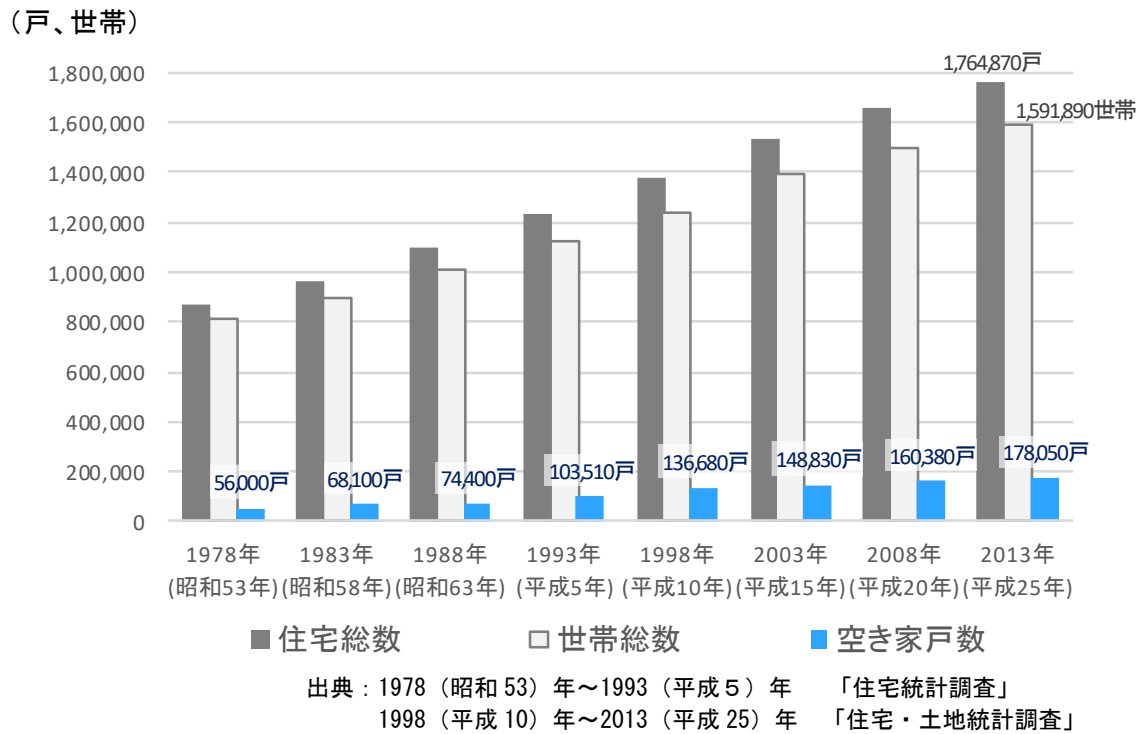
「住宅・土地統計調査」では、「空き家」は「①二次的住宅（別荘等）」、「②賃貸用の住宅」、「③売却用の住宅」、「④その他の住宅」の4つに分類される。

「④その他の住宅」とは、①から③以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいう。

・住宅総数と世帯総数と空き家戸数の動向

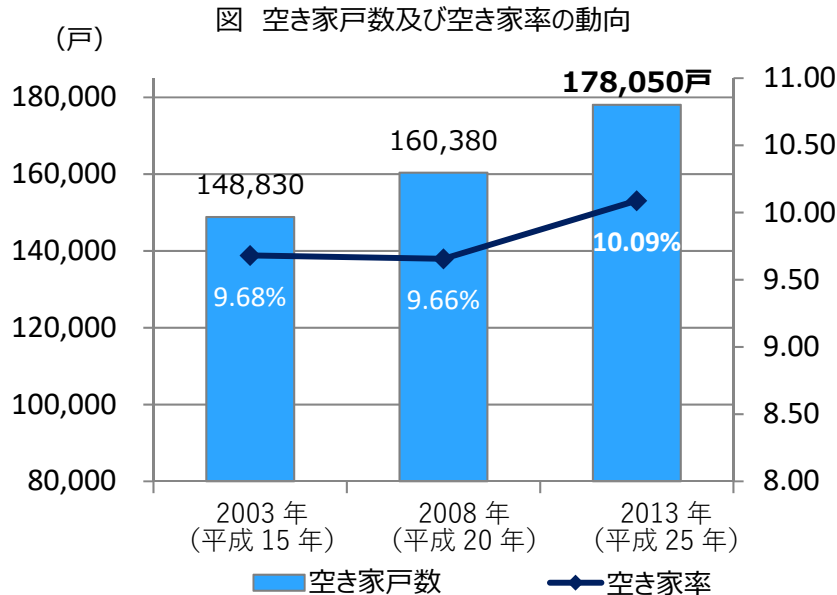
2013（平成 25）年時点で、本市の住宅総数は約 176 万戸、世帯数は約 159 万世帯であり、住宅総数が世帯数を上回った状態が続いています。また、空き家戸数は一貫して増加傾向にあります。

図 住宅総数・世帯総数・空き家戸数の動向



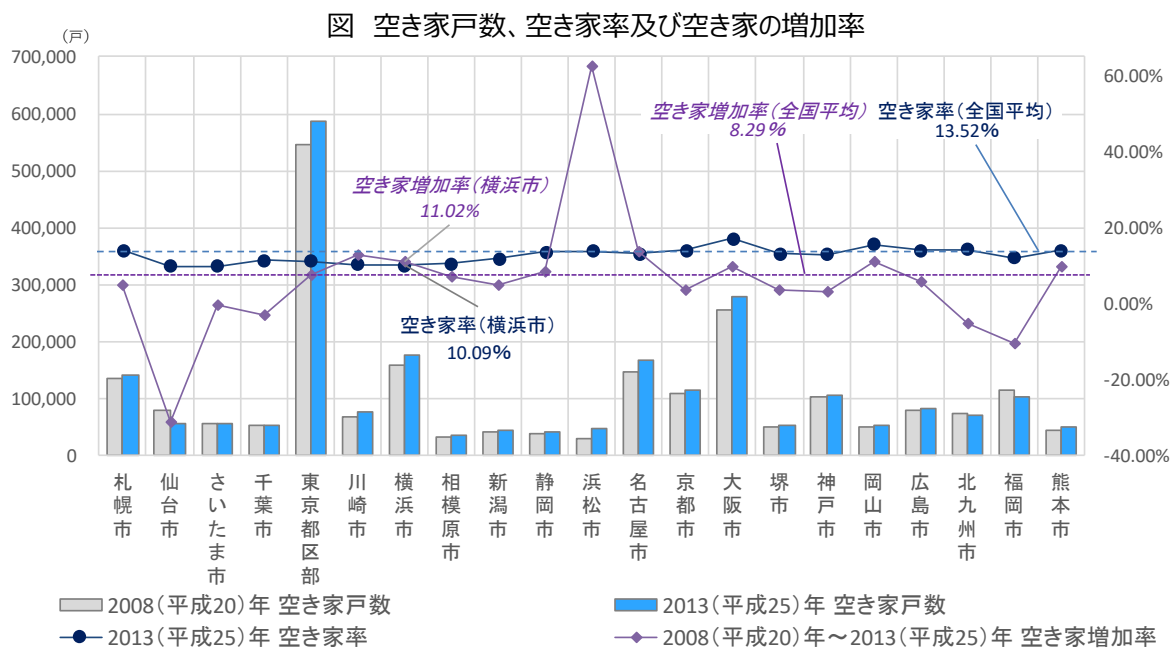
・空き家戸数及び空き家率の動向

2013（平成 25）年時点の本市の空き家戸数は約 178,050 戸で、空き家率は 10.09%です。2008（平成 20）年から 2013（平成 25）年までの空き家の増加数は 17,670 戸であり、増加率は 11.02%です。



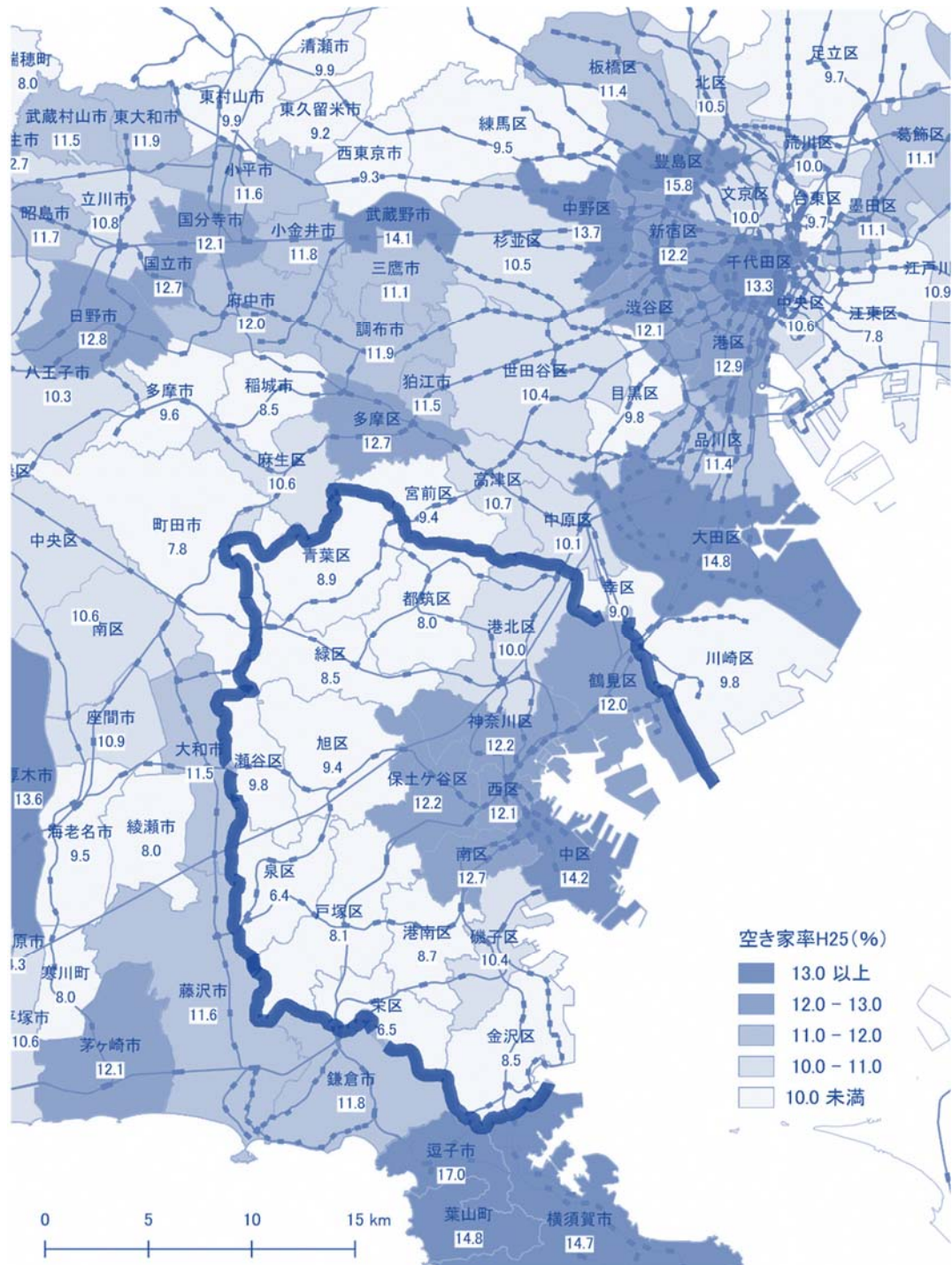
本市の 2013（平成 25）年の空き家率 10.09%は、全国平均 13.52%より低くなっていますが、2008（平成 20）年から 2013（平成 25）年までの空き家の増加率 11.02%は、全国平均 8.29%より高くなっています。

さらに、本市の空き家戸数は、東京都区部を除き、全国政令市で 2 番目に多くなっています。



2013（平成 25）年の空き家率を横浜市の区ごとに比較すると、郊外部よりも都心・臨海周辺部で空き家率が高い傾向にあります。隣接する自治体と比較すると、東京都心周辺の一部の区や三浦半島の各市で空き家率が高くなっています。

図 地域ごとの空き家率の比較



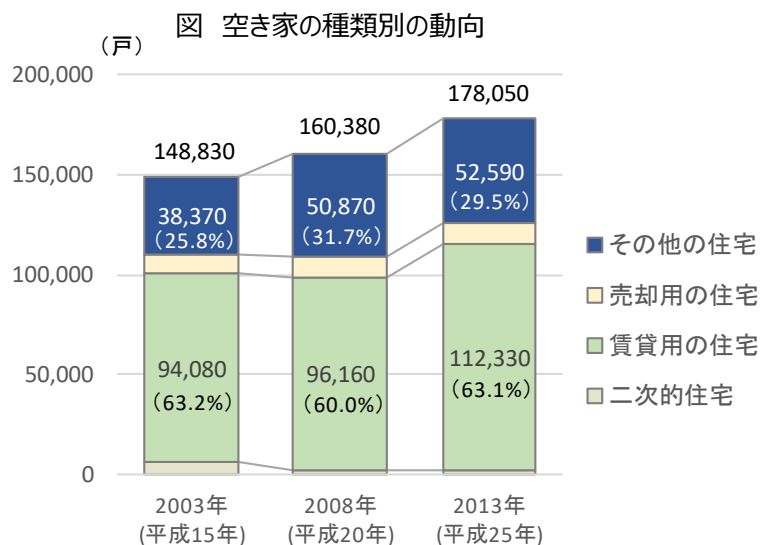
出典：総務省「2013（平成 25）年 住宅・土地統計調査」

(2) 横浜市の一戸建の空き家の状況

・空き家の種類と種類別動向

2013（平成 25）年時点の空き家総数 178,050 戸のうち、63.1%を「賃貸用の住宅」、29.5%を「その他の住宅」が占めています。

また、2008（平成 20）年から 2013（平成 25）年までの間に、「賃貸用の住宅」の増加が多く、次いで「その他の住宅」が増加しています。



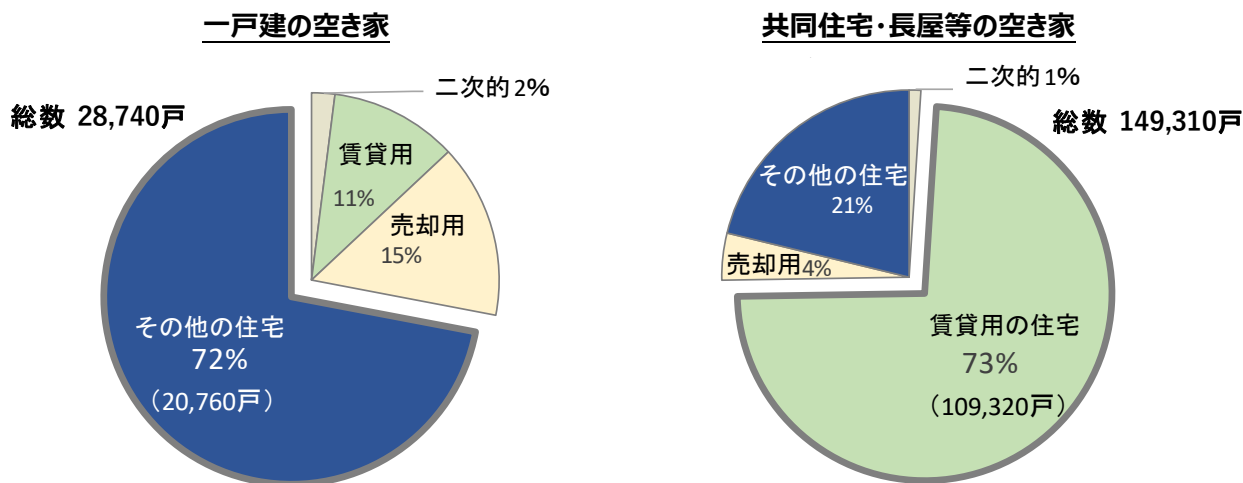
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

・空き家の建て方と種類

一戸建と共同住宅・長屋等を比較すると、空き家の種類の割合は大きく異なります。

一戸建は戸数は少ないものの、「その他の住宅」が約 72%を占めており、賃貸や分譲などの不動産市場で流通していない空き家が多いことがわかります。一方で、共同住宅・長屋等の空き家では「賃貸用の住宅」が約 73%を占めており、多くが不動産市場で流通していると考えられます。

図 空き家の建て方と種類



出典：総務省「2013（平成 25）年 住宅・土地統計調査」

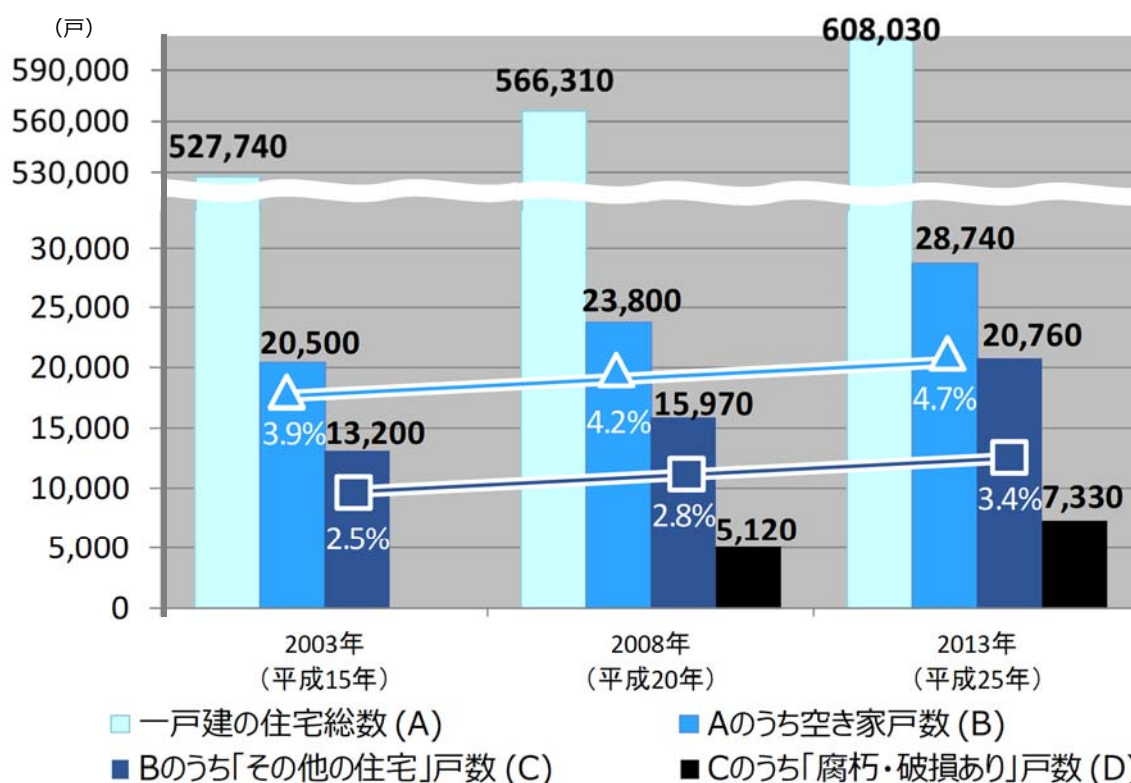
・一戸建の空き家の動向

2013（平成 25）年時点で、本市の一戸建の空き家は 28,740 戸あり、一戸建の住宅の 4.7%を占めています。

一戸建の空き家のうち、「その他の住宅」は 20,760 戸あり、2008（平成 20）年から 2013（平成 25）年までの 5 年間で 4,790 戸と、約 30%増加しています。

また、一戸建の空き家の「その他の住宅」のうち、腐朽・破損のある住宅は、7,330 戸と、2008（平成 20）年から 2013（平成 25）年までの 5 年間で 2,210 戸、約 43%増加しています。

図 一戸建の空き家戸数・空き家率等の推移



なお、「腐朽・破損あり」の戸数は、2008（平成 20）年調査から集計開始の為、2003（平成 15）年は記載なし

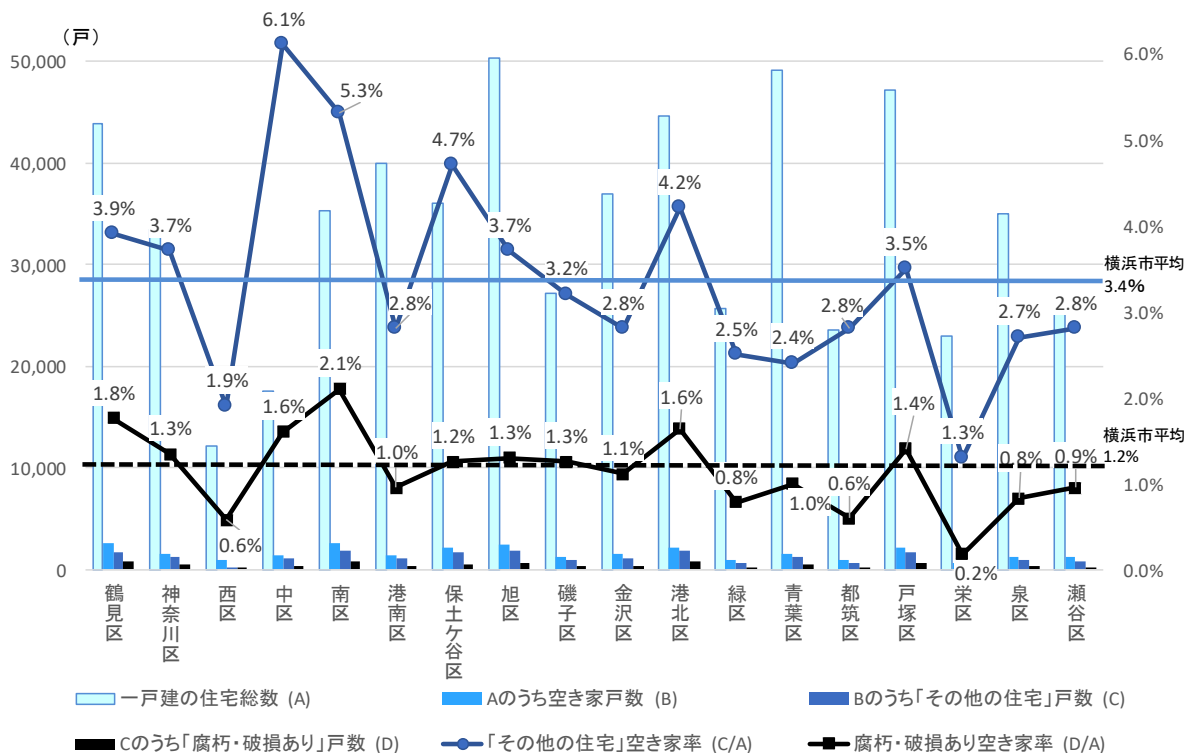
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

・区ごとの一戸建の「その他の住宅」空き家率

一戸建の空き家における「その他の住宅」の割合は、中区、南区、保土ヶ谷区といった都心・臨海周辺部で高くなっています。

さらに、腐朽・破損のある「その他の住宅」の空き家の割合も、南区、鶴見区、中区といった都心・臨海周辺部に多い状況です。

図 区別の一戸建の「その他の住宅」の空き家戸数と空き家率

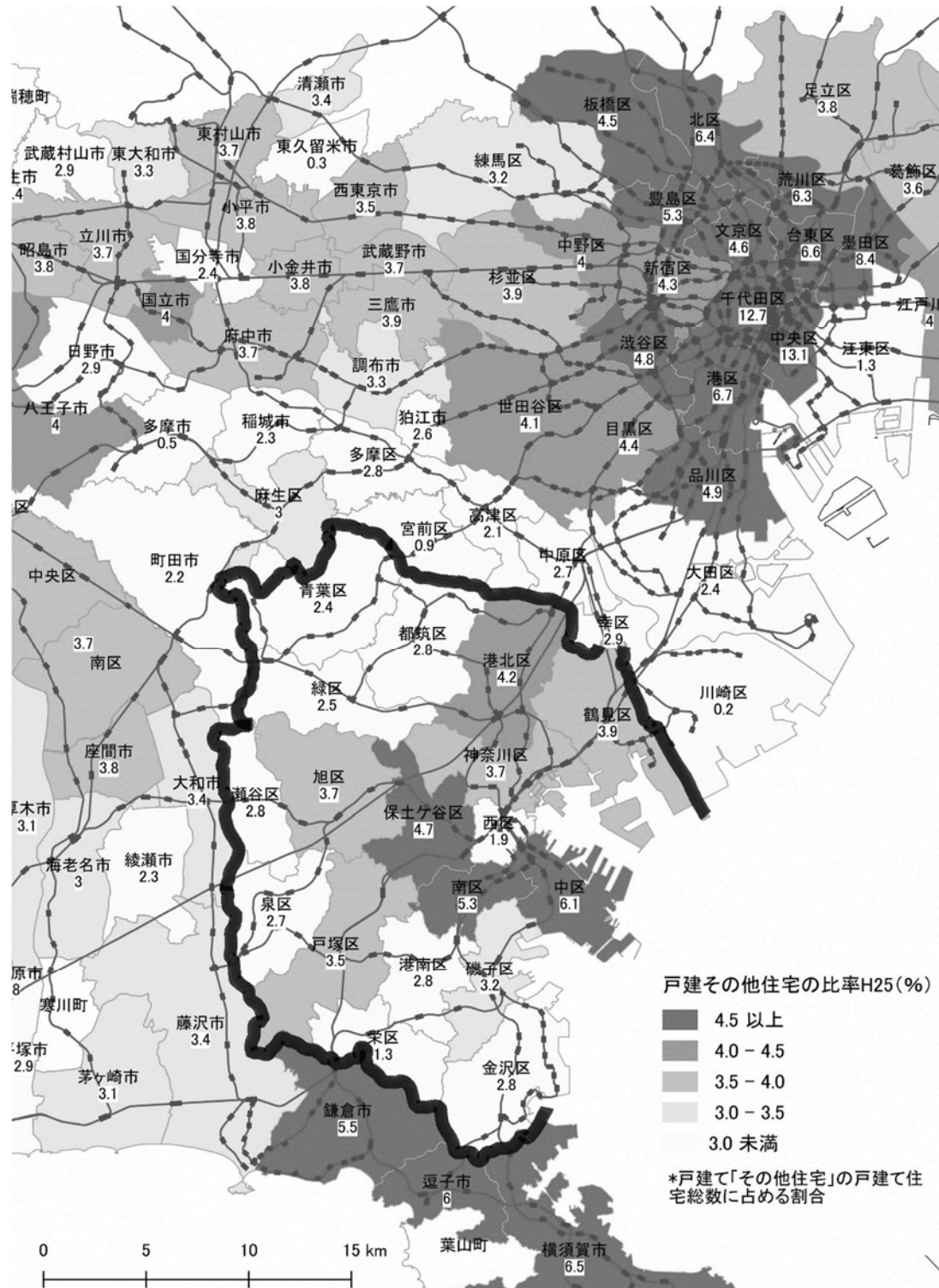


	鶴見区	神奈川区	西区	中区	南区	港南区	保土ヶ谷区	旭区	磯子区	金沢区	港北区	緑区	青葉区	都筑区	戸塚区	栄区	泉区	瀬谷区	横浜市
一戸建の住宅総数 (A)	43,900	33,480	12,060	17,540	35,320	40,000	36,060	50,240	27,130	36,880	44,600	25,650	49,130	23,620	47,140	22,900	35,010	27,380	608,030
Aのうち空き家戸数 (B)	2,600	1,550	1,010	1,420	2,560	1,390	2,100	2,390	1,270	1,580	2,070	910	1,600	950	2,120	680	1,300	1,240	28,740
Bのうち「その他の住宅」戸数 (C)	1,730	1,240	230	1,070	1,870	1,120	1,680	1,880	880	1,050	1,860	650	1,200	660	1,660	290	950	760	20,760
Cのうち「腐朽・破損あり」戸数 (D)	770	450	70	280	740	380	450	650	340	410	730	200	490	140	660	40	290	260	7,330
「その他の住宅」空き家率 (C/A)	3.9%	3.7%	1.9%	6.1%	5.3%	2.8%	4.7%	3.7%	3.2%	2.8%	4.2%	2.5%	2.4%	2.8%	3.5%	1.3%	2.7%	2.8%	3.4%
腐朽・破損あり空き家率 (D/A)	1.8%	1.3%	0.6%	1.6%	2.1%	1.0%	1.2%	1.3%	1.3%	1.1%	1.6%	0.8%	1.0%	0.6%	1.4%	0.2%	0.8%	0.9%	1.2%

出典：総務省「2013（平成 25）年 住宅・土地統計調査」

隣接する自治体と比較すると、東京都心周辺の一部の区や三浦半島の各市と比べ、一戸建住宅における「その他の住宅」の空き家の割合は、比較的低くなっています。

図 一戸建の「その他の住宅」空き家率の地域ごとの比較

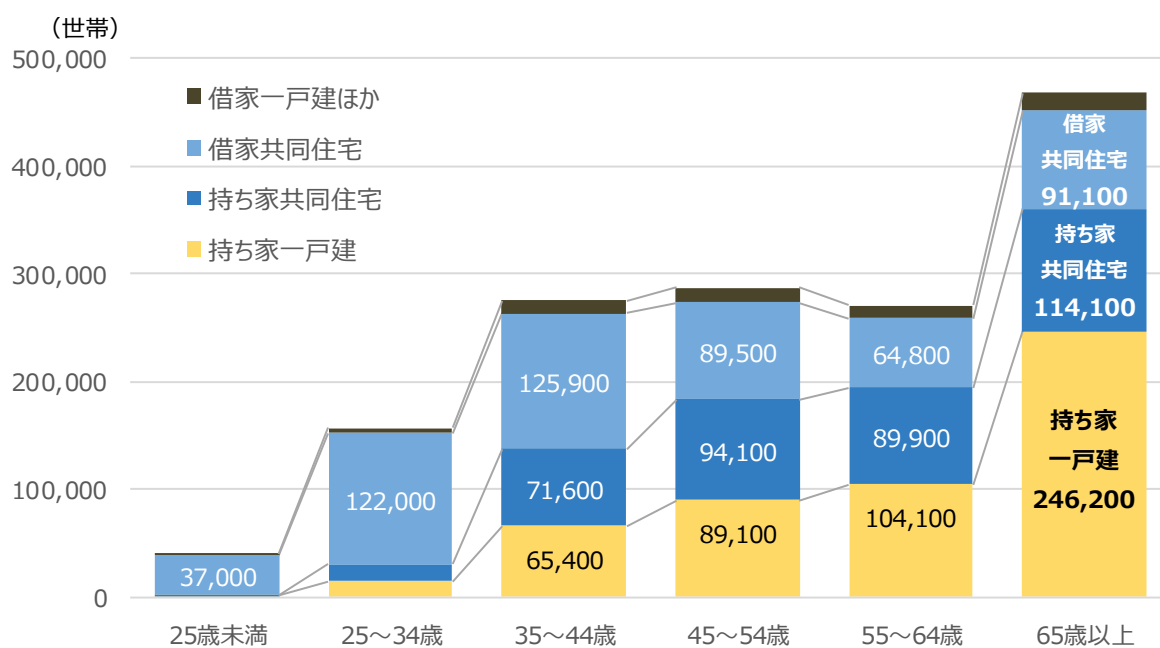


(3) 住宅所有者の状況

・世帯主の年齢別の住宅の種類

世帯主が65歳以上（高齢者層）の世帯では「持ち家」が多く、特に「一戸建の持ち家」が多くなっています。

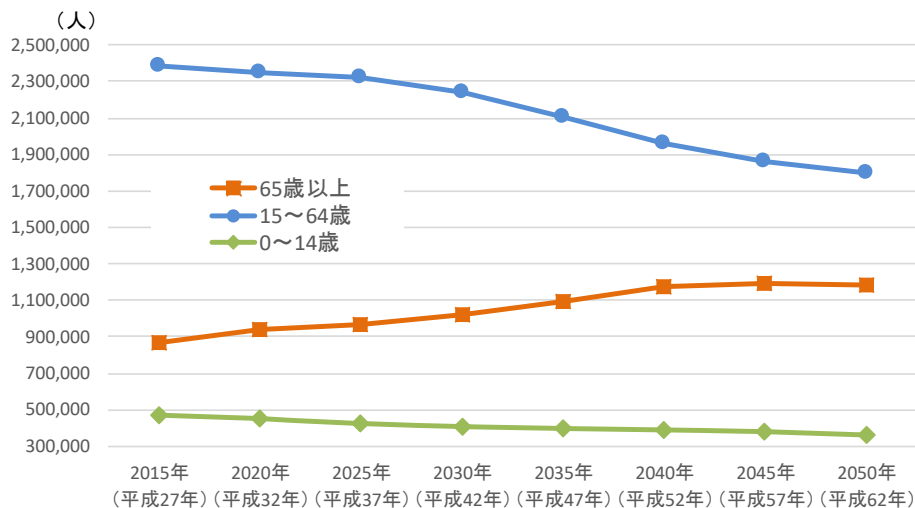
図 世帯主の年齢別の住宅の種類



出典：総務省「2013（平成 25）年 住宅・土地統計調査」

年代別人口を比較すると、64 歳以下の人口が減少傾向にある一方で、65 歳以上の人口は増加し続けており、今後もしばらく増加が見込まれます。

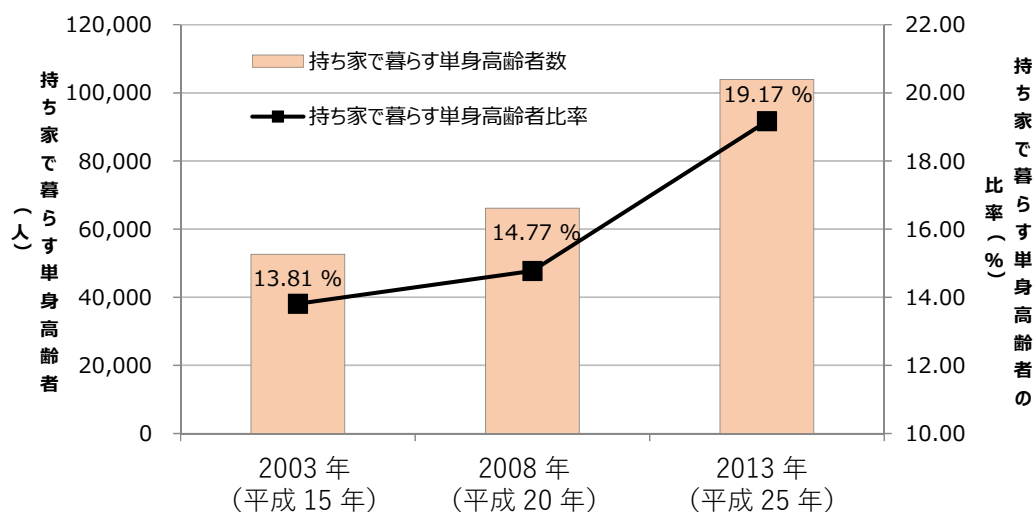
図 年齢別人口の動向と見通し（横浜市）



出典：総務省「国勢調査」（2015（平成 27）年）、
横浜市政策局「横浜市の将来人口推計（2015（平成 27）年基準時点）（2020（平成 32）年以降の人口推計値）」

持ち家で暮らす単身高齢者数と比率は共に増加傾向にあり、高齢化の進行に伴い、今後も増加が予想されます。

図 持ち家で暮らす単身高齢者世帯の動向



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

(4) 本市に寄せられる周辺の空き家に関する相談状況

・概要

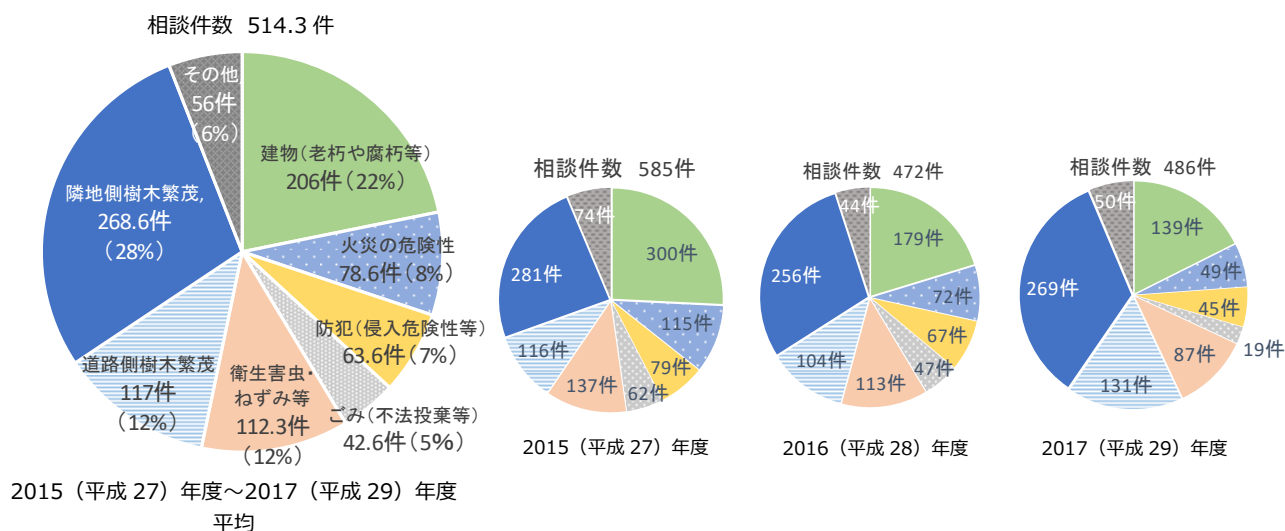
空家法施行以降の 2015（平成 27）年度から 2017（平成 29）年度にかけて、管理不全な空き家について本市に周辺住民から寄せられた相談の状況です。

・結果

平均して年間約 500 件の相談が寄せられ、「隣地側及び道路側樹木繁茂」、「建物（老朽や腐朽等）」、「衛生害虫・ねずみ等」の順に相談が多いという状況です。

図 空家相談の受付件数と相談内容

	2015(平成 27)年度～ 2017(平成 29)年度 平均	年度別		
		2015(平成 27)年度	2016(平成 28)年度	2017(平成 29)年度
相談受付件数	514.3	585	472	486
相談内容（一件の相談で複数の内容を含む場合あり）				
建物（老朽や腐朽等）	206.0	300	179	139
火災の危険性	78.6	115	72	49
防犯（侵入危険性等）	63.6	79	67	45
ごみ（不法投棄等）	42.6	62	47	19
衛生害虫・ねずみ等	112.3	137	113	87
道路側樹木繁茂	117.0	116	104	131
隣地側樹木繁茂	268.6	281	256	269
その他	56.0	74	44	50



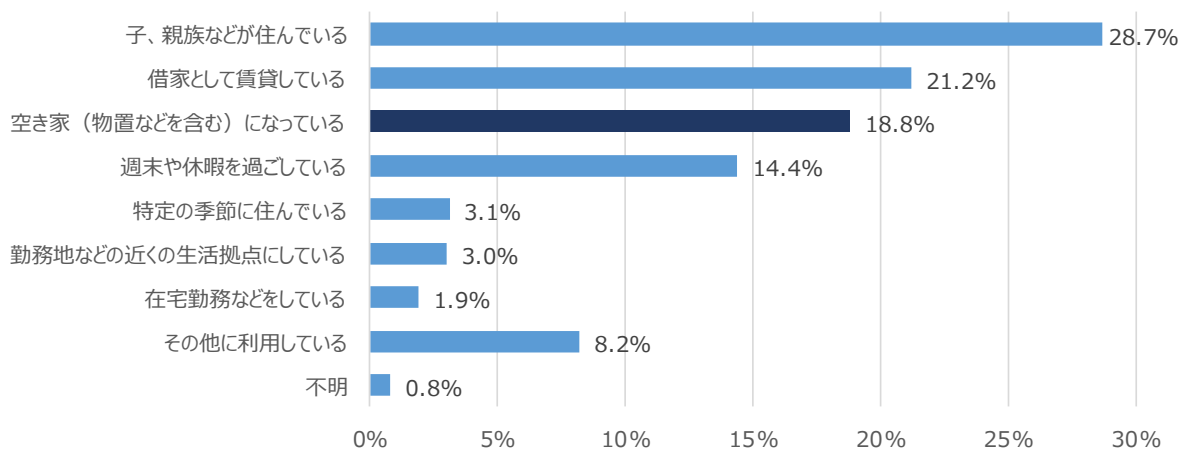
(5) 空き家の利用状況

・現住所以外に所有・賃貸している住宅の利用状況

2013（平成 25）年の「住生活総合調査」によると、現住所以外に所有・賃貸している住宅の利用状況として「空き家（物置などを含む）になっている」は 18.8%で、「子、親族などが住んでいる」「借家として賃貸している」に次いで高い割合となっています。

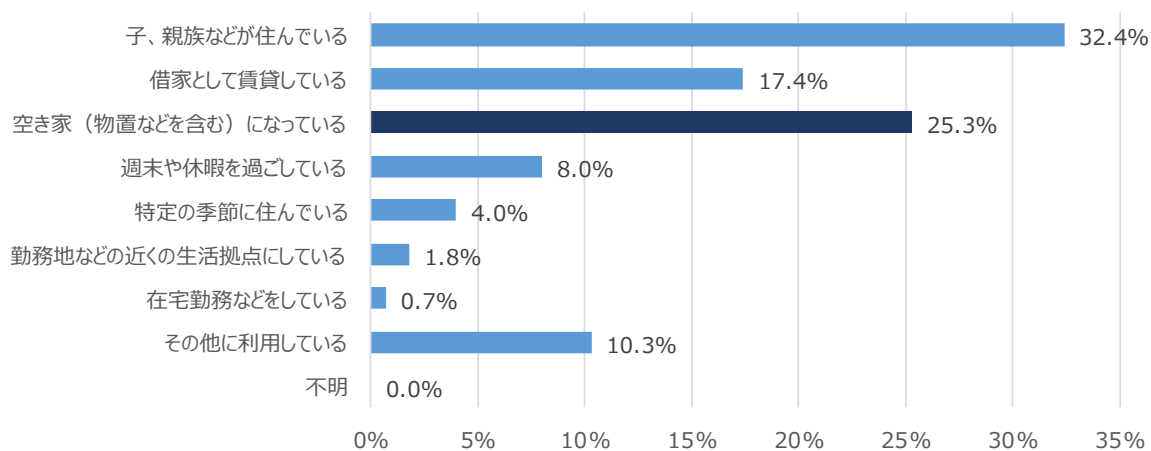
うち、相続により取得した住宅の利用状況をみると、「空き家（物置などを含む）になっている」の割合が 25.3%を占めています。

図 現住所以外に所有・賃貸している住宅の利用状況（神奈川県）



出典：国土交通省「2013（平成 25）年 住生活総合調査」

図 現住所以外に所有・賃貸している住宅のうち、相続により取得した住宅の利用状況（神奈川県）

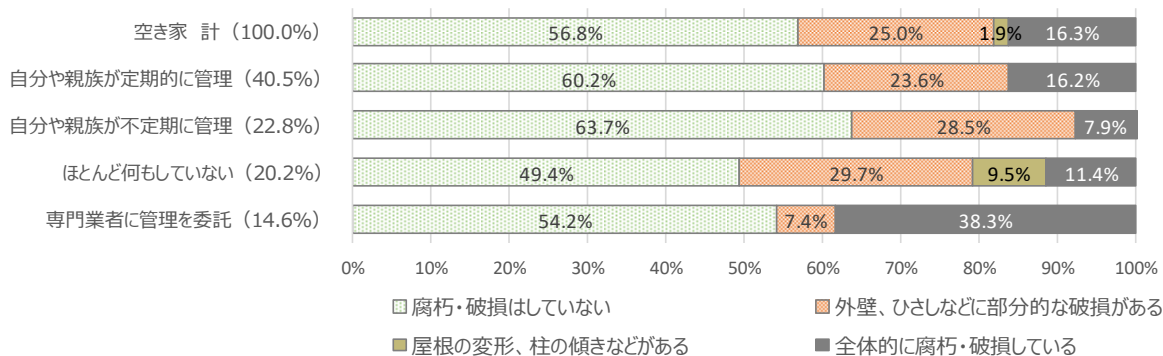


出典：国土交通省「2013（平成 25）年 住生活総合調査」

・空き家の管理状況

空き家の管理状況は、「自分や親族が定期的に管理」が40.5%と最も多く、次いで、「自分や親族が不定期に管理」が22.8%、「ほとんど何もしていない」が20.2%となっています。さらに、空き家の管理状況別に建物の状態を見ると、腐朽・破損していない空き家の割合は、「自分や親族が不定期に管理」が63.7%と最も多く、「ほとんど何もしていない」が49.4%と最も少なくなっています。

図 空き家の管理状況及び建物の状態（神奈川県）



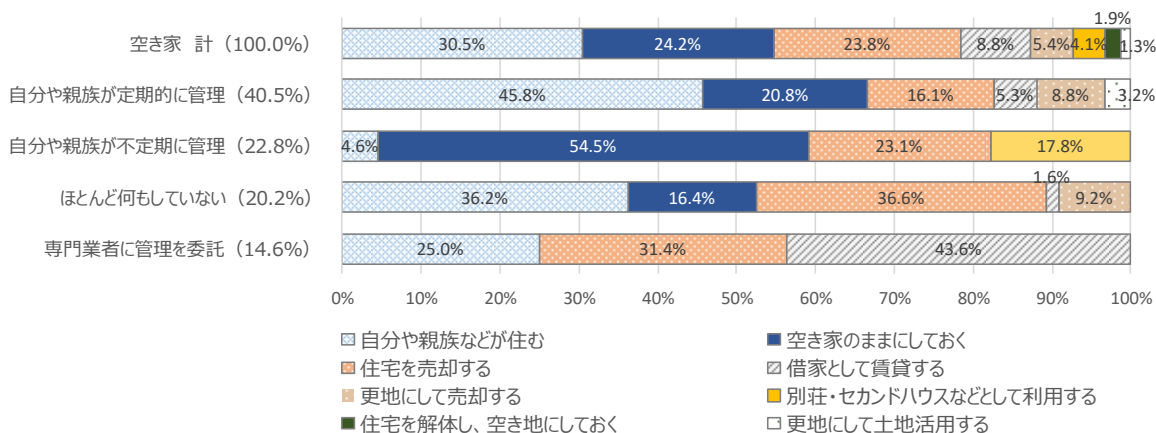
※その他、無回答等があるため、内訳の計と合計が一致しない場合があります。

出典：国土交通省「2013（平成 25）年 住生活総合調査」

・空き家の活用意向

空き家の今後の活用意向を見ると、「自分や親族などが住む」が30.5%と最も多く、次いで「空き家のままにしておく」が24.2%、「住宅を売却する」が23.8%となっています。さらに、空き家の管理状況別に見ると、「自分や親族が不定期に管理」している住宅では、「空き家のままにしておく」が54.5%と最も多くなっています。

図 管理状況別の空き家の活用意向（神奈川県）



※その他、無回答等があるため、内訳の計と合計が一致しない場合があります。

出典：国土交通省「2013（平成 25）年 住生活総合調査」

2-2 横浜市内での空き家の実態調査結果

(1) 横浜市の都心部と郊外部の比較

・概要

1) 調査目的

「住宅・土地統計調査」の結果によると、横浜市の都心・臨海周辺部と郊外部で一戸建の空き家率や空き家の腐朽・破損の割合が異なっていたことから、都心部と郊外部のそれぞれから一部対象地区を選定し、実態調査を行いました。

2) 調査対象地区

- 都心部（密集市街地）：西区西戸部町1丁目、西区東久保町
- 郊外部（郊外住宅地）：旭区中沢1～3丁目、
今宿1～2丁目（二俣川ニュータウン地区）

2) 調査時期

2013（平成25）年8月から約1カ月間

3) 調査対象

水道が5年以上閉栓している建築物や敷地のうち、賃貸や販売・分譲用などの表示がなく居住の様子がない建築物を対象としました。

・結果

横浜市域の都心部と郊外部では、空き家の状況が異なることが分かりました。

1) 都心部の特徴：西区西戸部町1丁目、西区東久保町

都心部では一戸建の空き家が多く、延焼の危険性や植物の繁茂などの課題のある空き家は、都心部の方が郊外部に比べて比率が高くなる傾向が見られました。

なお、同じ都心部の2地区でも、道路網が十分に形成されておらず、幅員が小さい道路の多い西戸部町1丁目では、東久保町に比べて一戸建の住宅の空き家率に2倍近い差が生まれています。接道が十分でないため住宅の敷地として活用できない、道路幅員が小さく車の利用ができないため駐車需要が生まれないなどの理由により、空き家が残ってしまう例が多いと考えられます。また、権利関係が複雑であるため、解決が難しいケースも生じています。

2) 郊外部の特徴：旭区中沢1～3丁目、今宿1～2丁目（二俣川ニュータウン地区）

郊外部である二俣川ニュータウン地区では、空き家率は0.4%であり、都心部と比較して低めの傾向です。

建築物が都心部に比べて新しいことや、計画的に整備された住宅地で道路網も整備されており、課題のある空き家は少ない状況ですが、増えつつある空き家に対し、将来、地域のコミュニティに支障が生じるのではないかという不安がある状況です。

調査対象地区		区域面積 (ha)	区域内の戸建総数	対象物件数	空き家戸数	課題のある空き家戸数 ()は空き家に占める割合	課題別空き家戸数(重複あり) ()は課題のある空き家に占める割合				
							外壁等の防火性(裸木 造や延焼のしやすさ)	樹木の繁茂	侵入のしやすさ (防犯)	環境衛生 (ごみ、害虫)	建築物の危険性 (老朽)
都心部	西区 西戸部町 1	14.1	641	34	30	23(76%)	19(63%)	15(50%)	12(40%)	6(20%)	2(7%)
	西区 東久保町	20.7	1068	45	21	16(76%)	14(47%)	9(30%)	5(17%)	2(7%)	3(10%)
郊外部	旭区 中沢1～3 今宿1～2	123.2	3946	31	14	7(50%)	3(10%)	2(7%)	3(10%)	0	0

(2) 行政による改善指導を行った空き家の調査

・概要

1) 調査目的

市に寄せられる近隣の空き家に関する相談について、本市で指導を行った案件の改善状況の実態調査を行いました。

2) 調査対象

モデル3区（南区、磯子区、青葉区）において、2015（平成27）年度～2016（平成28）年度に相談が寄せられた案件のうち、空き家でなかったもの等を除いた件数 207件

3) 調査時期

2017（平成29）年12月～2018（平成30）年1月

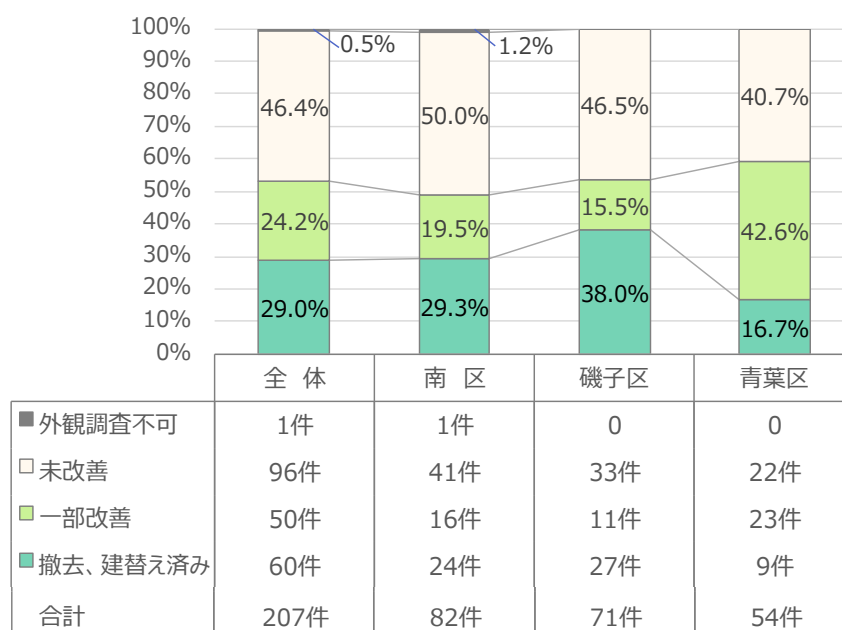
4) 調査方法

空き家の外観から、専門家が判断

・結果

撤去・建替え済みの案件は全体の29.0%、一部改善が見られたものは24.2%で、全体の半数程度について、指導等に対して何らかの対応がとられたと考えられます。

図 区ごとの改善状況



2-3 空家等対策を進めていく上での課題と方向性

管理水準が低下した空き家は、周辺住民の生活環境に対し、以下のような悪影響を及ぼすおそれがあります。

- ・ 防災性の低下
- ・ 防犯性の低下
- ・ ごみの不法投棄
- ・ 衛生の悪化、悪臭の発生、害虫・害獣の発生
- ・ 風景、景観の悪化
- ・ その他（樹木の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散等）

本市では、こうした管理水準が低下した空き家が発生する要因を課題ととらえ、住まいの各段階において、課題に対する対応を図ります。

【居住中の段階】

- ・ 持ち家で暮らす単身高齢者が増加しており、福祉施設への入所や相続等に伴う空き家の発生等、将来に対する準備を、早い段階から進めていただくため、行政や多様な主体と連携した普及啓発が重要である。
- ・ 準備に際しては、空き家の管理や売却・賃貸、相続、税金等といった多岐に渡る専門的な知識が必要だが、個人情報を含む内容であるため、気軽に安心して相談できる窓口が必要となる。
- ・ 長く居住するといった観点から、耐震改修や省エネ改修等に対する支援も必要である。

【空家の段階】

- ・ 横浜市は全国的にみて不動産市場が活発であるため、空き家発生後、速やかに市場に流通させていくことが、空き家の解消には効果的である。
- ・ 空き家の解消や適正管理に向けた行動を始める際に、空き家の管理や売却・賃貸、相続、税金等といった多岐に渡る専門的な知識が必要だが、個人情報を含む内容であるため、気軽に安心して相談できる窓口が必要となる。
- ・ 空き家を放置すると、いずれ管理不全な状態になることを、所有者の方に理解していただくための普及啓発が重要である。
- ・ 地域の課題解決や、管理不全の未然防止、地域の防犯性を高める手法のひとつとして、空き家を地域の活動拠点や居場所として活用することも有用であるため、こうした取組への支援が必要である。
- ・ 中古住宅の価値を高める、といった観点から、耐震改修や省エネルギー住宅等に対する支援も必要である。

【管理不全空家の段階】

- ・空家所有者は遠方に居住していることが多く、適正管理に対する負担が大きいことや、周辺への影響を身近に感じられずに放置してしまう場合もあるため、適正管理に対する意識啓発、注意喚起が重要である。
- ・空き家の解消や適正管理に向けた行動を始める際に、空き家の管理や売却・賃貸、相続、税金等といった多岐に渡る専門的な知識が必要だが、個人情報を含む内容であるため、気軽に安心して相談できる窓口が必要となる。【再掲】
- ・自主改善の必要性を認識していても、経済的事情や相続問題等により進まない場合もあるため、所有者へ自主改善を促す支援も求められる。
- ・周辺へ悪影響を及ぼすおそれのある管理不全な空家に対しては、行政による指導が必要であり、また、建物の老朽化や防災・防犯、ごみ・衛生、樹木の繁茂といった多岐に渡る課題に対し、行政内部でも所管部署が連携して対応する必要がある。
- ・空家法において定められている、行政措置（助言、指導、勧告、命令、代執行）の効力を適切に行使し、このまま放置すると周辺へ著しい悪影響を及ぼすおそれのある管理不全な空家を効果的かつ着実に解消していく必要がある。

【空家除却後の跡地の段階】

- ・地震火災による被害が特に大きいと想定される密集市街地においては、延焼拡大への懸念から空家を早急に解消する必要がある、また、防災性向上を図るために、その跡地を防災広場等として活用することも必要である。これらの取組を効果的に進めていくため、密集市街地対策と連携して取り組んでいくことが重要である。

第3章 空家等対策の基本的な方針

3-1 対象とする空家等の種類

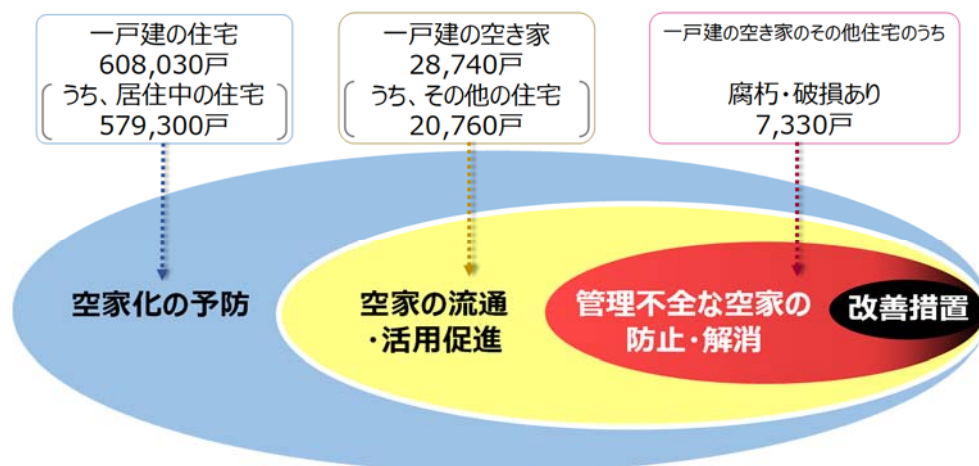
「2-1 横浜市の空き家の現状」より、共同住宅・長屋等の空き家は「賃貸用の住宅」が多くを占めており、不動産市場でその多くが流通していると考えられます。

一方で、一戸建の空き家は、賃貸用や売却用等にも該当しない「その他の住宅」が多くを占めているのが現状であり、さらに、本市に寄せられる近隣の空き家に関する相談においても、そのほとんどが一戸建の空き家に関する相談です。

については、本計画の主な対象とする空家等の種類を「一戸建の空家」とし、空家化の予防に関する施策については、居住中の「一戸建の住宅」を対象とします。

なお、共同住宅・長屋等における「その他の住宅」については、建物1棟が空家の場合に限り、必要に応じた対策を講じます。

分譲マンションの空き室については、別途マンション関連施策で対応しています。



3-2 空家等対策の対象地区

対象地区は横浜市全域とします。

なお、施策の実施にあたっては地域特性を考慮するものとし、防災上の観点からも空家等対策の推進が重要な密集市街地においては、関係区局と連携した取組を実施します。

3-3 空家等の調査

基本的に国が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」に基づき、本市全域の空き家の状況を把握しますが、第4章に掲げる具体的な施策を実施するために、必要に応じて空家等の調査を行います。

3-4 空家等対策の基本的な理念

以下の3つの理念のもとに、総合的な空家等対策を実施します。

● 市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応

空家等対策の取組に関する情報を市民の皆様幅広く周知し、空家の適正な管理を促すとともに、周辺へ悪影響を及ぼすおそれのある管理不全な空家に対しては、空家法を活用した実効性のある改善指導を行うことで、市民の安全・安心な暮らしを確保します。

● 地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進

利用可能な空家を、所有者のニーズに応じて、不動産市場や地域での流通活用を促進することで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋がります。

● 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

所有者と行政だけでなく、地域住民や大学、不動産・法務・建築・まちづくりNPO等の専門家団体、民間事業者などの多様な主体が相互に連携し、総合的な空家等対策を推進します。



3-5 空家等対策の実施体制の整備

「3-4 空家等対策の基本的な理念」において示した空家等対策の取組の『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』を踏まえ、空家等対策の施策に取り組むための実施体制を整備します。

(1) 庁内推進体制の整備

空家等対策は課題が多岐に渡るため、関係区局が連携して対策を推進することが必要です。このため、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、消防局などと連携する庁内体制をとっています。今後、必要に応じて関係局が参画します。

そして、多岐に渡る課題について総合的な対策を講じられるよう、関係区局による検討体制を整え、各部署が把握する課題を整理し、対応策の検討を進めます。

(2) 専門家団体等との連携

市民生活の安全・安心の確保や地域の活性化・まちの魅力向上に向けて、相互に連携・協力し、総合的な空家等対策を推進することを目的として、不動産・法務・建築・まちづくりNPO等の専門家団体等と、「横浜市における空家等対策に関する協定」を締結しています。

本協定に基づき、専門家団体等で相談窓口を開設し、主に市内の空き家所有者からの相談に応じています。今後も市民の方からのニーズ等に応じて、連携する団体を拡充します。

なお、協定締結した専門家団体等については、定期的を開催する連絡会で意見交換を行うなど、連携強化を図ることで、複合的な課題の解決に取り組みます。

協定締結団体名	窓口における相談内容
公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会	不動産（空家）の売買や賃貸に関する事
公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部 横浜支部	
神奈川県弁護士会	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事
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事
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・確認に関する事
一般社団法人 横浜市建築士事務所協会	建物に関する事
特定非営利活動法人 横浜プランナーズネットワーク	空家及び跡地の活用に関する事
一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会	不動産（土地・建物）の評価に関する事
神奈川県行政書士会	空家の所有者・相続人の確認、利用・活用に伴う行政手続や契約書等に関する事

東京地方税理士会	空家に係る税金に関すること
公益財団法人 横浜市シルバー人材センター	空家の管理に関すること
公益社団法人 神奈川県ペストコントロール協会	空家に係る衛生害虫等に関すること

2018（平成 30）年 12 月現在

（３）空家法に基づく協議会の組織

空家法第 7 条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、2015（平成 27）年 8 月より横浜市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）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、国の指針に基づき、幅広い分野から委員を選出し、任期を定めています。

氏名	組織・団体等	分野
齊藤 広子	横浜市立大学	大学教授・教員等
矢田 尚子	日本大学	大学教授・教員等
田中 恒司	神奈川県弁護士会	弁護士
今戸 晴美	神奈川県司法書士会	司法書士
岡田 日出則	公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会	宅地建物取引士
志村 孝次	公益社団法人全日本不動産協会 神奈川県本部 横浜支部	宅地建物取引士
嶋田 幸子	神奈川県土地家屋調査士会	土地家屋調査士
佐藤 建二	一般社団法人 横浜市建築士事務所協会	建築士
池田 誠司	社会福祉法人 横浜市社会福祉協議会	地域の福祉に携わる者
谷口 和豊	特定非営利活動法人 横浜プランナーズネットワーク	まちづくり N P O 等の団体
馬場 佳子	一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会	不動産鑑定士
加藤 幹夫	神奈川県行政書士会	行政書士
郡司 雅晴	東京地方税理士会	税理士
林 文子	横浜市長	市長

2018（平成 30）年 12 月現在

(4) 住民等からの空家に関する相談体制

周辺へ悪影響を及ぼす空家は、相談内容が多岐に渡るため、区役所、建築局、市民局、健康福祉局、資源循環局、道路局、消防局など関係区局で連携体制を構築し、空家等の所有者又は管理者への改善指導を実施します。

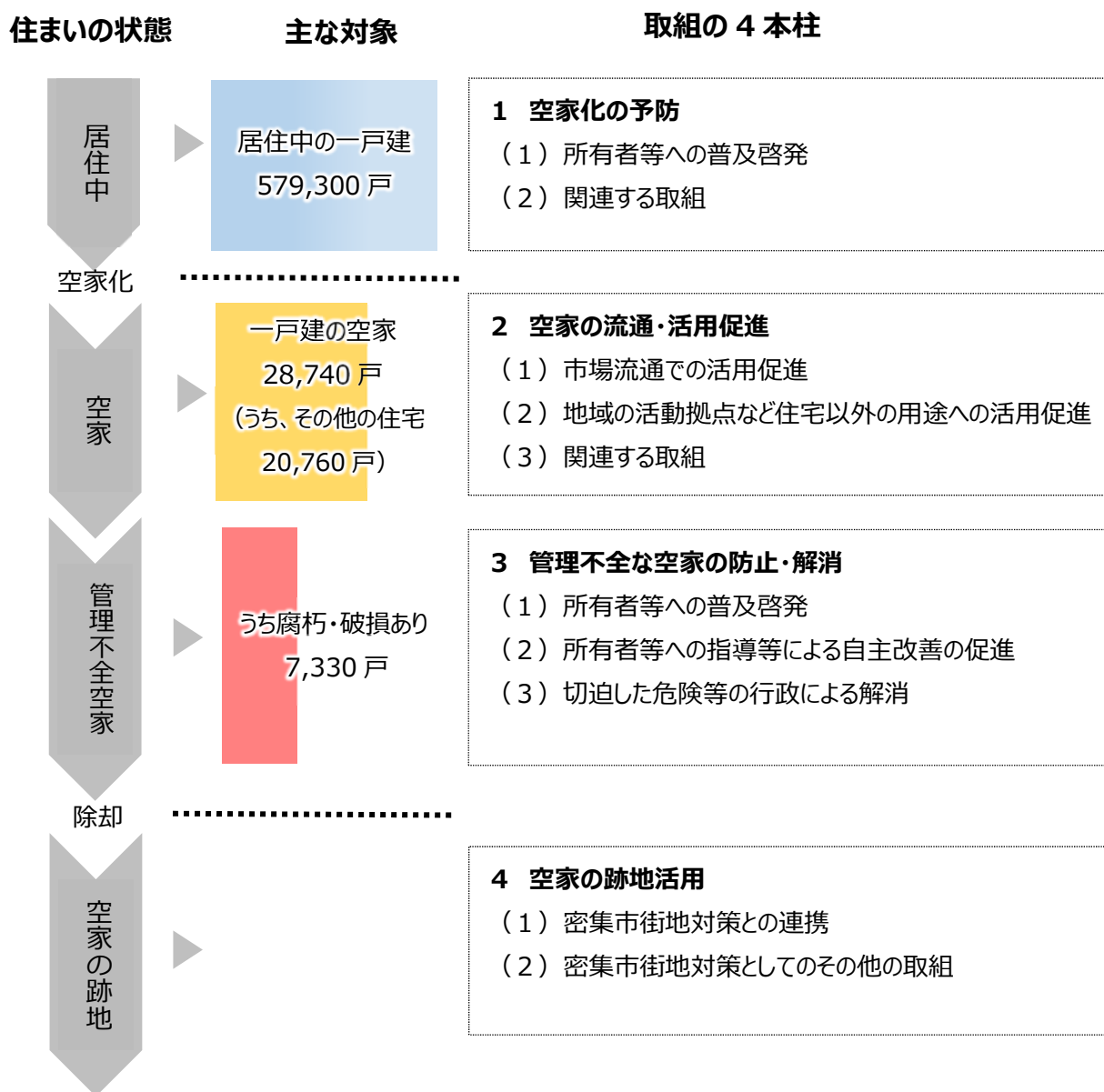
周辺住民からの相談に対しては、まずは相談内容に応じて区の担当部署が対応し、内容が多岐に渡る案件は、関係する部署が連携して対応します。さらに、緊急的な対応を要する状況のものについては、とりまとめ局へ適宜引き継ぐ等の対応を行います。

項目（通報の内容）	区の担当部署	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	建築局建築指導課
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	資源循環局街の美化推進課
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	建築局建築指導課

また、空家の所有者や管理者からの相談に対しては、「(2) 専門家団体等との連携」により協定を締結した専門家団体等の相談窓口において対応しています。

3-6 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 空家の跡地活用」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。



■ 管理不全空家

適正に管理が行われていない空家。防災性・防犯性の低下、ごみの不法投棄、衛生の悪化、悪臭の発生、風景、景観の悪化、樹枝の越境、雑草の繁茂などにより周辺への悪影響が懸念される。

第4章 具体的な施策

4-1 空家化の予防

「2-1 横浜市の空き家の現状」を踏まえると、今後も空家が増加することが予想されます。については空家の増加を抑制するために、居住中の段階から準備を進めていただくことや、住まいの価値を保ち、より長く住んでいただくよう、所有者等への普及啓発を強化します。

(1) 所有者等への普及啓発

① リーフレット、チラシ等を使用した普及啓発

空家の所有者や管理者となった場合、建物の破損や樹木の繁茂、不審者の侵入や衛生害虫の発生など、周辺に迷惑を及ぼさないように、空家を適正に管理していただく必要があります。そのため、空家の管理、活用を薦めるパンフレットを作成し、ホームページへの掲載や、区役所の窓口、専門家団体等にて配布することで、適正管理に向けた情報提供・意識啓発を行います。

また、固定資産税の納税通知書を活用し、空き家の適正管理を促すためのお願い文を送付することで、市内の住宅所有者に対する注意喚起を行います。

② 空家相談会の開催

本市が主催する相談会において、協定を締結している専門家団体等と連携して、空家に関する相談対応、及び普及啓発を行います。

③ 空き家に関するセミナーとの連携

協定を締結している専門家団体等が主催する、空き家に関するセミナーと積極的に連携し、広く市民の皆様に向けた相談対応、及び普及啓発を進めます。

④ 福祉部局と連携した普及啓発活動の展開

今後も増加する高齢者世帯に対して、庁内福祉部局や地域ケアプラザ、社会福祉協議会などと連携し、出前講座等の重点的な普及啓発活動を行います。

⑤ 専門家団体等と連携した相談体制の強化

本市では、不動産・法務・建築・まちづくりNPO等の専門家団体等と締結した「空家等対策に関する協定」に基づき、各団体の窓口で、主に空家の所有者からの相談に対応しています。

また、本市では、住まいや暮らしに関する相談窓口として、「住まいの相談窓口」を開設しています。

相談者が抱える空家に関する悩みは多岐に渡るため、専門家や相談窓口同士が情報を共有しながら、悩みに対する適切な相談窓口で対応できるよう、相談体制の強化を推進します。

(2) 関連する取組

① 木造住宅耐震等改修補助の実施

本市では、木造の個人住宅の耐震診断を実施したり、耐震改修工事費用の一部を市が補助する「横浜市木造住宅耐震改修促進事業制度」を設けています。この制度を適切に案内することで、既存住宅の価値を向上させ、より長く住んでいただくよう普及促進を図ります。

② エコリノベーション補助（省エネ改修費補助）の実施

環境性能や住宅の機能・価値を高める「住まいのエコリノベーション（省エネ改修）補助」制度を設けています。この制度を適切に案内することで、既存住宅の価値を向上させ、より長く住んでいただくよう普及促進を図ります。

③ 省エネルギー住宅の普及啓発の実施

省エネルギー住宅の普及啓発として、よこはま省エネルギーアカデミーなどのセミナー等にて市民の皆様への情報提供を行っています。セミナー等を通じて、既存住宅の価値を向上させ、より長く住んでいただくよう普及促進を図ります。

■エコリノベーション

窓や外壁、屋根・天井又は床などの断熱改修を行い、住宅の断熱性能を高め、省エネルギー化を図る既存住宅の省エネルギー改修のこと。

4-2 空家の流通・活用促進

本市においては、不動産市場で一定程度、空家が流通していますが、地域の活動拠点など住宅以外の用途については、活用に至る例は限られています。そこで、利用可能な空家については、リフォームの普及等、中古住宅としての市場流通を促進するとともに、所有者のニーズに応じて、地域の活動拠点など住宅以外の用途への活用促進を図ることで、まちの魅力や防犯性の向上、地域の活性化につなげます。

(1) 市場流通での活用促進

① 専門家団体等と連携した相談体制の強化【再掲】

本市では、不動産・法務・建築・まちづくりNPO等の専門家団体等と締結した「空家等対策に関する協定」に基づき、各団体の窓口で、主に空家の所有者からの相談に対応しています。

また、本市では、住まいや暮らしに関する相談窓口として、「住まいの相談窓口」を開設しています。

相談者が抱える空家に関する悩みは多岐に渡るため、専門家や相談窓口同士が連携して対応し、悩みに対する適切な相談窓口へとつなげられるよう、相談体制の強化を推進します。

② 住宅セーフティネット制度の運用

本市では、2017（平成29）年10月に改正された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、高齢者・障害者・子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を所有者が登録する制度（セーフティネット住宅登録制度）や、登録された住宅の一部に対して家賃及び家賃債務保証料の補助を行う制度を実施しています。

登録制度による空き家と入居希望者とのマッチングや、家賃等の補助による入居の促進により、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅としての活用を推進します。

③ 大学や民間事業者との連携

本市では、大学や民間事業者とまちづくりに関する連携協定を締結し、まちの再生・魅力向上に取り組んでいます。多様な主体と相互に連携を図り、空家の活用を促進します。

④ 空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）の申請対応

相続した空き家を譲渡する場合の税制上の特例措置を周知するとともに、申請対応を行うことで、相続により生じた空き家の市場流通を促進します。

なお、本制度は2019（平成31）年12月31日までの時限措置ですが、国土交通省へ期限延長等の要望を本市から行っています。

■ 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度。

2016（平成28）年度の税制改正にて創設され、2018（平成30）年12月現在、特例の適用期間は、2016（平成28）年4月1日から2019（平成31）年12月31日までとなっている。

（２）地域の活動拠点など住宅以外の用途への活用促進

① 地域で空家や跡地を活用する方策の実施

本市では、まちづくりNPO等が中心となり、地域交流サロンやグループホームなど地域の活動拠点等への活用について、空家所有者と利用希望者のマッチングを行っていますが、借り手と貸し手の意識の違いから、活用される空家も限られています。

ついては、空家の情報を共有し活用へとつなげる方策について、庁内関係部局と連携しながら、学識経験者や社会福祉協議会、まちづくりNPOや不動産の団体等で構成される協議会において、より一層効率的な仕組みの構築を進めます。

また、空家の活用にあたっての経費負担等についても、関係部局と連携し、支援策の検討を行います。

② 空家の流通・活用マニュアルの改定

地域での空家活用のきっかけとして、地域の活動拠点等への活用事例や、活用する際に利用可能な制度等をまとめた「空家の流通・活用マニュアル」を2018（平成30）年に作成しました。

なお、空家を住宅から他用途の施設に活用するには、建築基準法等の法令による制約が課題となる場合があるため、各種法制度の留意事項などをマニュアルに追加し、地域での空家活用を推進します。

(3) 関連する取組

① 木造住宅耐震等改修補助の実施【再掲】

本市では、木造の個人住宅の耐震診断を実施したり、耐震改修工事費用の一部を市が補助する「横浜市木造住宅耐震改修促進事業制度」を設けています。この制度を適切に案内することで、既存住宅の価値を向上させるよう普及促進を図ります。

② エコリノベーション補助（省エネ改修費補助）の実施【再掲】

環境性能や住宅の機能・価値を高める「住まいのエコリノベーション（省エネ改修）補助」制度を設けています。この制度を適切に案内することで、既存住宅の価値を向上させるよう普及促進を図ります。

③ 省エネルギー住宅の普及啓発の実施【再掲】

省エネルギー住宅の普及啓発として、よこはま省エネルギーアカデミーなどのセミナー等にて市民の皆様への情報提供を行っています。セミナー等を通じて、既存住宅の価値を向上させるよう普及促進を図ります。

4-3 管理不全な空家の防止・解消

適切な管理が行われていない空家は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、防止、解消に向けた対応が必要です。

空家所有者や管理者に対して、管理不全な空家の防止・解消に向けた普及啓発を行うとともに、周辺へ悪影響を及ぼすおそれのある管理不全空家については、所有者等に対する指導を行い、改善を促していく必要があるため、以下の取組を実施します。

(1) 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】

本市では、不動産・法務・建築・まちづくりNPO等の専門家団体等と締結した「空家等対策に関する協定」に基づき、各団体の窓口で、主に空家の所有者からの相談に対応しています。

また、本市では、住まいや暮らしに関する相談窓口として、「住まいの相談窓口」を開設しています。

相談者が抱える空家に関する悩みは多岐に渡るため、専門家や相談窓口同士が情報を共有しながら、悩みに対する適切な相談窓口で対応できるよう、相談体制の強化を推進します。

② リーフレット、チラシ等を使用した普及啓発【再掲】

空家の所有者や管理者となった場合、建物の破損や樹木の繁茂、不審者の侵入や衛生害虫の発生など、周辺に迷惑を及ぼさないように、空家を適正に管理していただく必要があります。そのため、空家の管理、活用を薦めるパンフレットを作成し、ホームページへの掲載や区役所・市役所の窓口、専門家団体等にて配布することで、適正管理に向けた情報提供・意識啓発を行います。

また、固定資産税の納税通知書を活用し、空き家の適正管理を促すためのお願い文を送付することで、市内の住宅所有者に対する注意喚起を行います。

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

所有者が遠方にお住まいの場合や、高齢の場合など、定期的に空家を管理することが困難な状況に対応するため、公益財団法人 横浜市シルバー人材センターと締結した連携協定などに基づき、市内の空家管理の普及啓発を行い、空家の適正管理を促します。

(2) 所有者等への改善指導による自主改善の促進

① 区局連携体制による改善指導の実施

周辺へ悪影響を及ぼす空家は課題が多岐に渡るため、区役所、建築局、市民局、健康福祉局、資源循環局、道路局、消防局など関係区局が連携し、空家等の所有者又は管理者への改善に向けた指導を実施します。

周辺住民からの相談に対しては、まずは相談内容に応じて区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き継ぐ等の対応を行います。

また、各方面から寄せられる空家等に関する情報の共有化を目的として構築した、空家等の相談に対するデータベースを活用し、関係区局が連携して相談対応や改善指導を行います。

項目（通報の内容）	区の担当部署	とりまとめ局
建物に関すること（建物の老朽や腐朽等）	区政推進課	建築局建築指導課
火災に関すること（火災等の危険性等）	消防署	消防局予防課
防犯に関すること（侵入の危険性等）	地域振興課	市民局地域防犯支援課
ごみに関すること（不法投棄等）	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（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	建築局建築指導課

② 所有者調査の迅速化

空家法に基づき、課税情報や戸籍、住民票の情報などを活用し、空家の所有者の調査を行っていますが、相続関係が複雑であるため、調査が難航し指導開始までに相当の時間を要する案件もあります。

そこで、相続関係が複雑であるもの等については、専門家の知見も活用し、所有者の特定を確実にかつ迅速に進めます。

③ 特定空家等の認定推進による指導強化

老朽化の進行により、周辺へ著しい悪影響を及ぼすおそれがある管理不全空家が増大することを防止するため、所有者による自主改善をより一層促していく必要がありますが、空家の所有者はその場に居住していないため、空家の状況や周辺に与える悪影響を具体的に把握できず、当事者意識が希薄になる傾向があります。

そこで、このまま放置すると周辺へ著しい悪影響を及ぼすおそれがある管理不全空家について、空家法に基づく特定空家等に認定したうえで指導することで、所有者が当事者意識を持つことを促し、自主改善を促進していきます。

また、台風の時期の前に指導通知を送付する等、被害の拡大防止に向けた対応の工夫を進めています。

④ 空家法に基づく法的措置の実施

特定空家等に認定したうえでの指導にもかかわらず、改善されない空家については、危険性の状況等に応じて空家法に基づく法的措置（助言指導、勧告、命令）を講じ、自主改善を強く促していきます。

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管理不全空家への対応策の検討

空家については、樹木繁茂や衛生害虫、火災、防犯、ごみなど、多岐に渡る相談が寄せられています。そのため、著しく衛生上有害な状態や、生活環境の保全上不適切な状態など、建物の老朽化以外の理由で課題が生じている空家についても、特定空家等への認定等も含め、関係区局が連携し、対応策の検討を進めていきます。

⑥ 特定空家等の所有者への支援策の検討

特定空家等の所有者が自主改善の必要性を認識していても、相続問題や経済的事情等により自主改善が進まない場合に対応できるよう、専門家の派遣や低額所得者の方への解体補助制度等の支援策について検討します。

■特定空家等の判断基準について

・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、そのまま放置すると、老朽化が進行し、周辺へ著しい悪影響を及ぼすおそれのあるものについて、特定空家等として取り扱い、改善指導を徹底していきます。
- 前述のような空家は、特定空家等に認定した上で指導し、それでも改善の見込みが無い場合は、危険性の状況等に応じ、空家法に基づく、助言指導、勧告等の措置を講じます。
- 特定空家等の判断基準や空家法に基づく措置等の審議については、関係区局から構成される特定空家等判定委員会（以下「判定委員会」という。）にて行います。必要に応じて、学識経験者、弁護士などに判定委員会への出席をもとめ、又は意見を聞くことができるものとします。また、判定委員会での判断結果については、協議会に報告します。

・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、そのまま放置すると、地域住民の生命、身体、財産、生活環境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。

(3) 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

所有者が不明・不存在の空家については、その資産性や周辺への悪影響等を踏まえ、民法に規定される財産管理人制度を活用し、改善を図るなど、代執行による財政負担を軽減するように努めます。

■財産管理人制度

利害関係者等が裁判所に申立て、裁判所が選任した財産管理人（財産について所有者の代わりとなる者）が、財産の売却等の清算を行う制度。

② 代執行による確実な危険の解消

危険性が非常に高くかつ切迫している空家については、代執行により確実に危険を解消する必要がある一方、私有財産に対する公費投入等の課題もあるため、所有者の状況や周辺への悪影響等を踏まえ、代執行の必要性を総合的に判断できるような基準を定めます。

また、代執行等に向けた種々の事務を円滑に進められるよう、運用方法等の見直しを進めます。

■代執行

空家法第14条に基づき、所有者等に代わって市長自らが措置を行うこと。

③ 緊急安全措置の実施に向けた検討

部材が剥離しかかっている等、緊急性を有する場合に、代執行によらず、行政が緊急的に安全対策を講じることについて、条例化を含めた検討を行います。

4-4 空家の跡地活用

空家が除却された場合、近隣への危険は一旦解消されるものの、まちの防災性や魅力の向上につなげるには、跡地を放置せず有効に活用する必要があります。

特に密集市街地における跡地活用については、防災性向上の観点も踏まえ、防災広場などの跡地活用を推進します。

(1) 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

本市では、密集市街地をはじめ地震火災の延焼により、建物に著しい被害が生ずるおそれがあり、特に建物の不燃化を推進する必要がある地域として、「不燃化推進条例」に基づく「不燃化推進地域」を指定しています。不燃化推進地域等においては、地域住民がまちの防災広場の整備等を行う場合の補助制度が設けられており、この制度の活用を促進することにより、防災性向上に資する跡地活用を推進します。

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

不燃化推進地域等の延焼の危険性が特に高い地域において、空家の除却・建替や跡地の防災広場活用などについて、所有者や地域への個別の働きかけを実施しています。

引き続き、密集市街地において空家所有者への個別働きかけを実施するとともに、跡地の集約化などの手法について検討します。

(2) 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

不燃化推進地域等においては、老朽化建築物等に対して、除却費用の補助制度が設けられています。老朽化した空家に対しても、この補助制度の活用を促し、除却や建替を促進します。

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

不燃化推進地域等においては、耐震・耐火性能など古い木造建築物や敷地の安全性等に関する現地調査及び助言を行う建築士を無料で派遣する「木造建築物安全相談事業」を行っています。空家の所有者に対し、本事業の活用を促していきます。事業の中では、建替や改修時の補助制度についても案内しています。

2018（平成 30）年 12 月発行

第 2 期 横浜市空家等対策計画（素案）

編集・発行：横浜市 建築局 住宅政策課

〒231-0017 横浜市中区港町 1-1

TEL：045-671-2922 FAX：045-641-2756

