

平成30年度の委員会運営方法について

【調査・研究テーマ案】

郊外の集合及び戸建住宅団地等の再生による街の活性化

（テーマ選定理由）

人口減少社会の到来と超高齢化社会の進展に伴い、横浜市においても、2019年をピークに人口の減少が見込まれている。

このように本市を取り巻く状況が変化する中、郊外部では、これまで整備してきた都市のインフラである、大規模団地や一戸建ての住宅地、交通網などにおいて、複合的に関連した様々な課題を抱えている。

将来にわたって持続性ある地域づくりを進めるためには、今あるものをどのように活用し、街に人を呼び込むかという視点が重要となる。

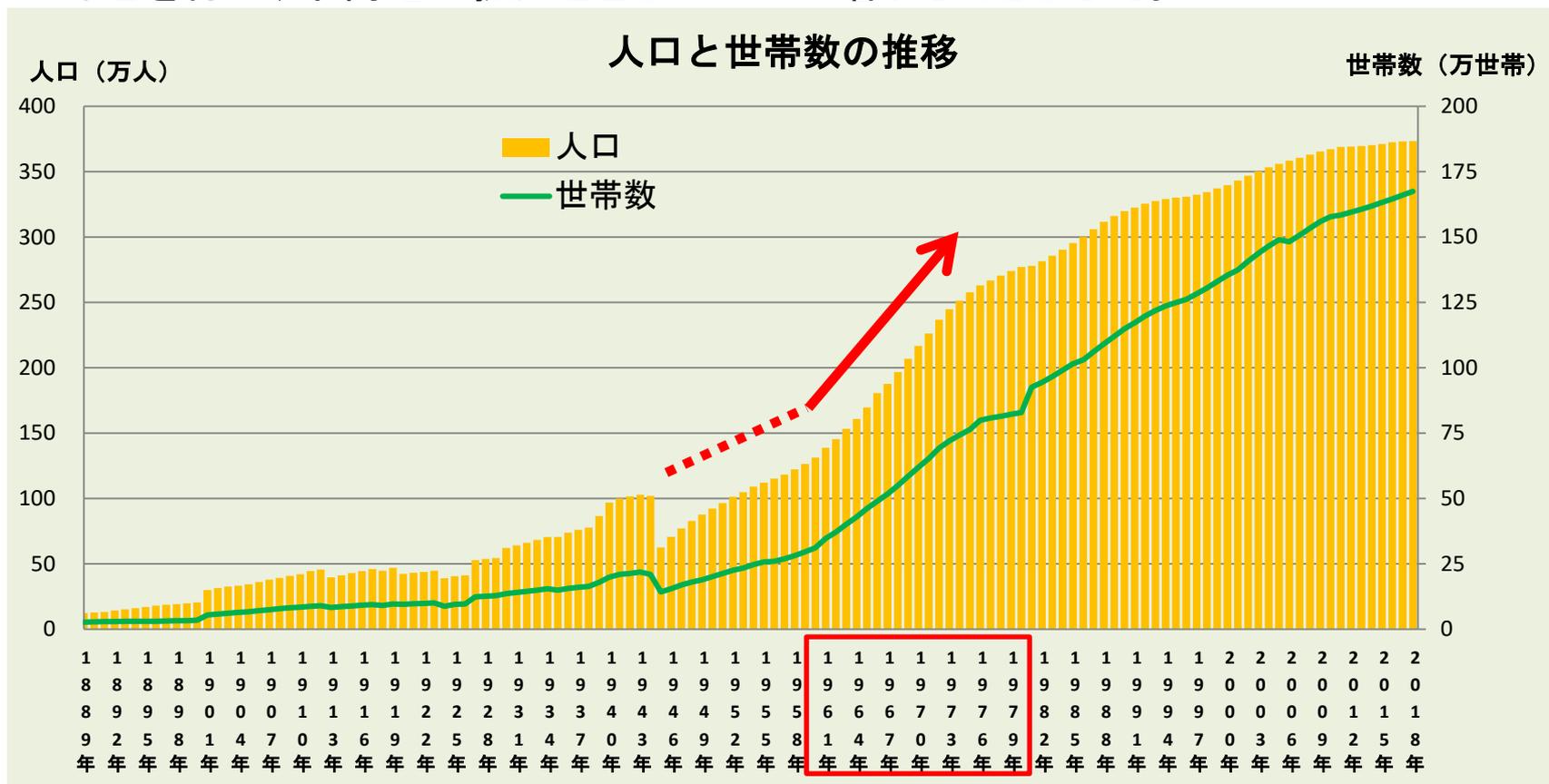
そのためには、まずは、生活の基盤であり、最小単位の住環境をしっかりと整備することで、多様な世代が暮らしやすく、世代の循環が生まれる街にする必要がある。

このことを踏まえ、平成30年度は、本委員会の初年度として、郊外の集合及び戸建住宅団地の再生と、これによる街の活性化について、参考人からの意見聴取や現地視察、事例の検証などを行い、調査・研究を行う。

- 1. 郊外部のまちづくりの基本的方向性
【都市整備局】**
- 2. 郊外住宅地再生等に関する取組
【建築局】**
- 3. 郊外住宅地におけるまちづくりの取組
【都市整備局】**

1. 郊外部のまちづくりの基本的方向性

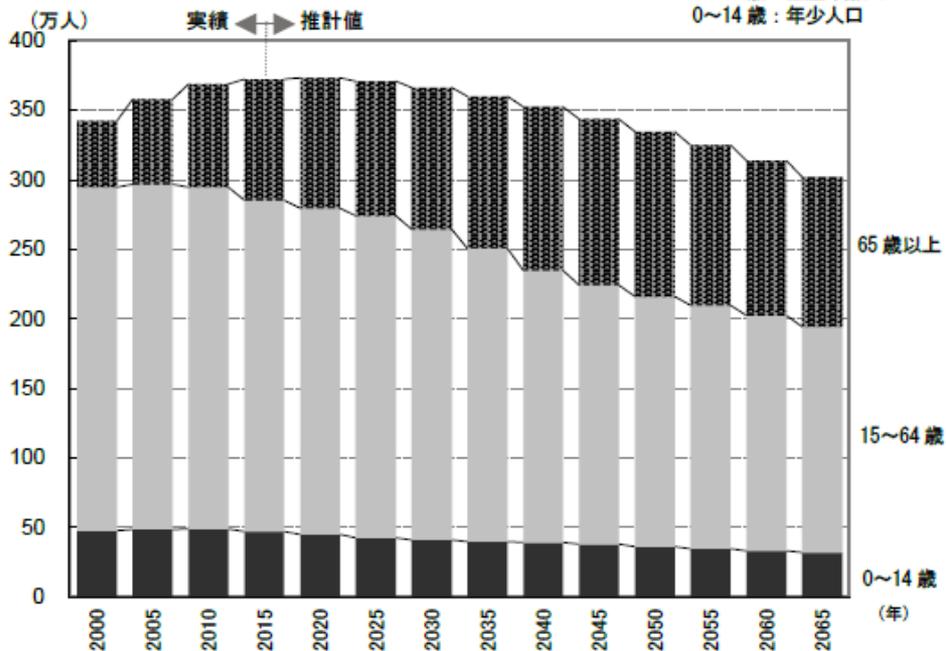
- 市街地の拡大に合わせ、これまで人口は増加を続けてきました。
- 特に1960年(昭和35年)以降に人口が急増（131万人(1960年)→277万人(1980年)）しました。
- 計画的な市街地を形成するため、
 - ・鉄道整備と合わせた沿線における土地区画整理事業等の実施
 - ・宅地開発要綱等による本市独自の土地利用コントロールなどを行い、市街地の拡大とともに人口が増加してきました。



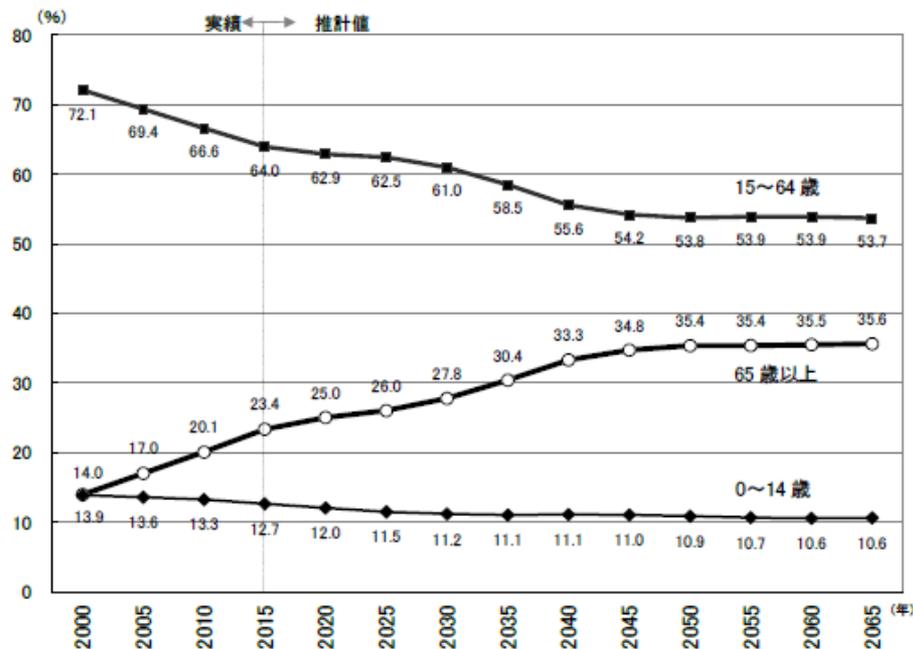
人口将来推計

- 今後は、2019年(平成31年)をピークに人口が減少することが見込まれています。
- 高齢化率は、2035年に30%を超えることが見込まれています。

【横浜市の年齢3区分別人口】



【横浜市の年齢3区分別人口の割合】

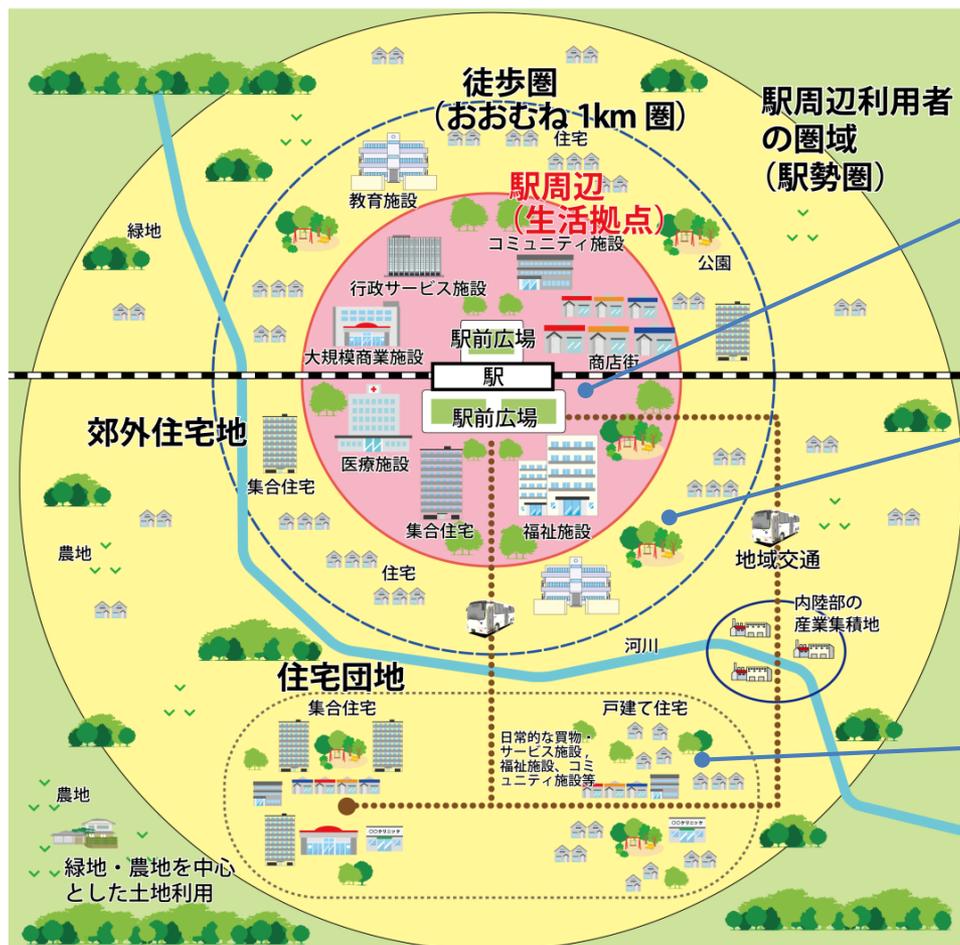
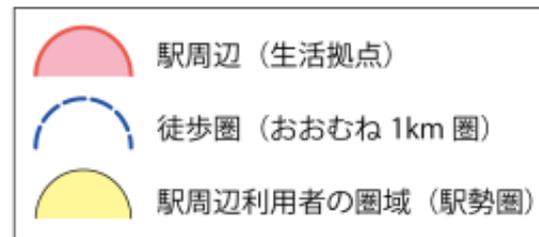


政策局「横浜市将来人口推計(平成29年12月)」

都市づくりの目標

- ①超高齢社会や将来の人口減少社会に対応できる「**集約型都市構造**」への**転換**と、人にやさしい「**鉄道駅を中心としたコンパクトな市街地**」の**形成**
- ②地球温暖化やヒートアイランド現象の緩和に向けた、**エネルギー効率のよい低炭素型の都市づくり**
- ③**首都圏全体の発展をけん引するとともに、国際競争力を高めるための基盤づくり**
- ④地域特性に応じた、**計画的・効率的な土地利用と地域まちづくり**
- ⑤**誰もが移動しやすく環境にやさしい交通の実現**
- ⑥**横浜らしい水・緑環境の実現と、都市の魅力を生かしたまちづくり**
- ⑦**震災や風水害などの自然災害に強い、安全安心のまちづくり**

駅を中心としたコンパクトな市街地イメージ



駅周辺
圏域の人口規模や人口構成等に
応じた機能集積と基盤整備を図る

駅徒歩圏(おおむね 1 km 圏)
駅周辺への利便性を生かした
良好な住宅市街地を形成

駅から離れた郊外住宅地
地域の公共交通の維持・活性化、
日常的な買物・サービス施設等の
整備・誘導を図り、豊かな住宅市街
地を形成

- 戦略4(2) 『人が、企業が集い躍動するまちづくり』
～誰もが「住みたい」「住み続けたい」と思える郊外部～

【コンパクトな郊外部のまちづくりの推進】

① 鉄道駅周辺のまちづくり

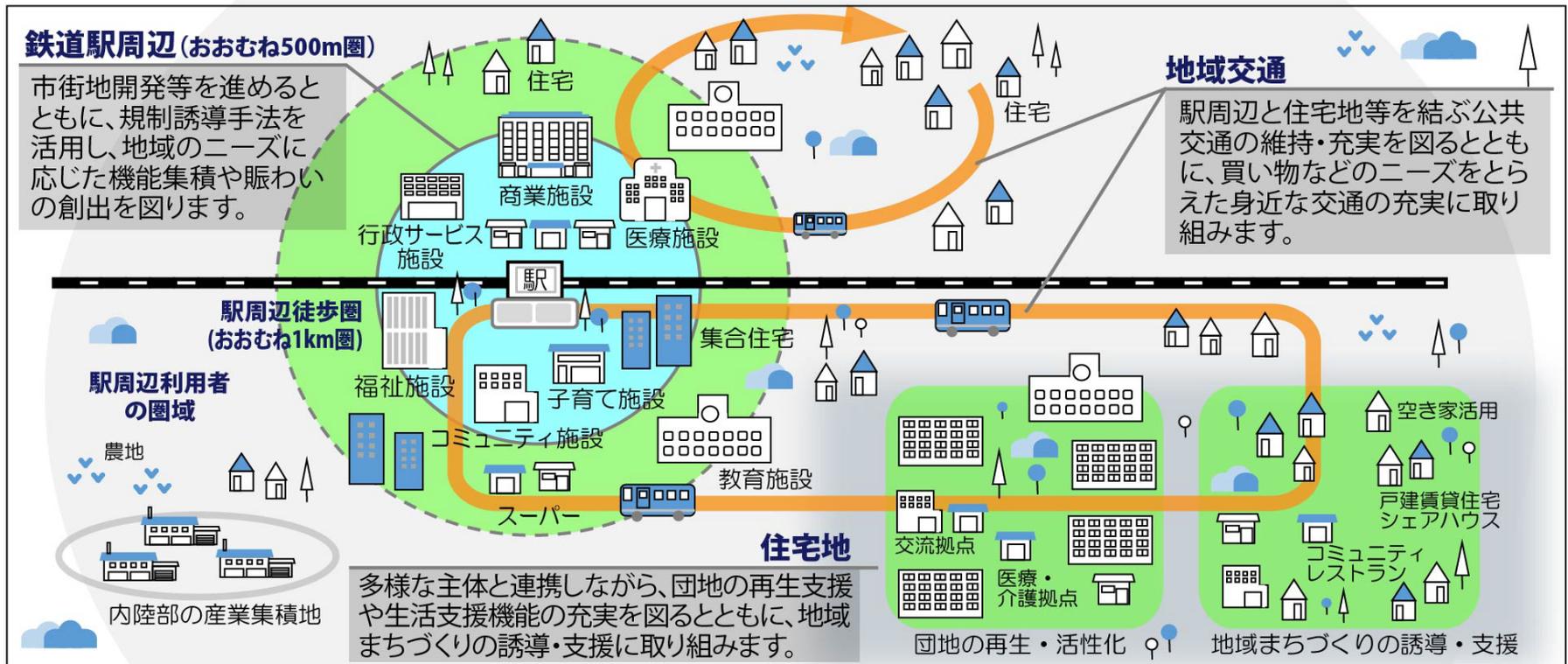
② 郊外住宅地の活性化・魅力向上

③ 市民に身近な交通ネットワーク等の維持・充実

◆ 現状と課題

- 暮らしの中心となる駅周辺では、生活利便施設等の充実や駅前広場等の都市基盤整備など、誰もが生活しやすく、活動しやすい環境を整えていく必要があります。
- 住宅地では、人口減少・少子高齢化が進み、建物の老朽化、生活を支えるサービスの充実、地域交通の確保、コミュニティの維持などの課題への対応が求められています。

コンパクトな郊外部のまちづくりイメージ



横浜市中期4か年計画2018～2021（素案）

政策21 コンパクトで活力のある郊外部のまちづくり

<主な施策(事業)>

1 鉄道駅周辺のまちづくりの推進

- ・ 主要な駅周辺において、土地区画整理事業・市街地再開発事業等により、駅前広場や歩行者空間等の整備、商業・業務施設や都市型住宅、生活利便施設の集積など、拠点整備を推進します。
- ・ また、規制誘導手法を活用し、地域のニーズに応じた機能集積や賑わいの創出など民間等による事業化促進を図ります。

■ 市街地再開発事業による市街地の形成



主要な鉄道駅23地区で 事業が完了

2018年7月現在

	事業完了	事業中
横浜市	5地区 (12.9ha)	0地区 (0.0ha)
都市機構 等	4地区 (4.5ha)	1地区 (3ha)
組合等	14地区 (19.9ha)	5地区 (5.4ha)
合計	23地区 (37.3ha)	6地区 (8.4ha)

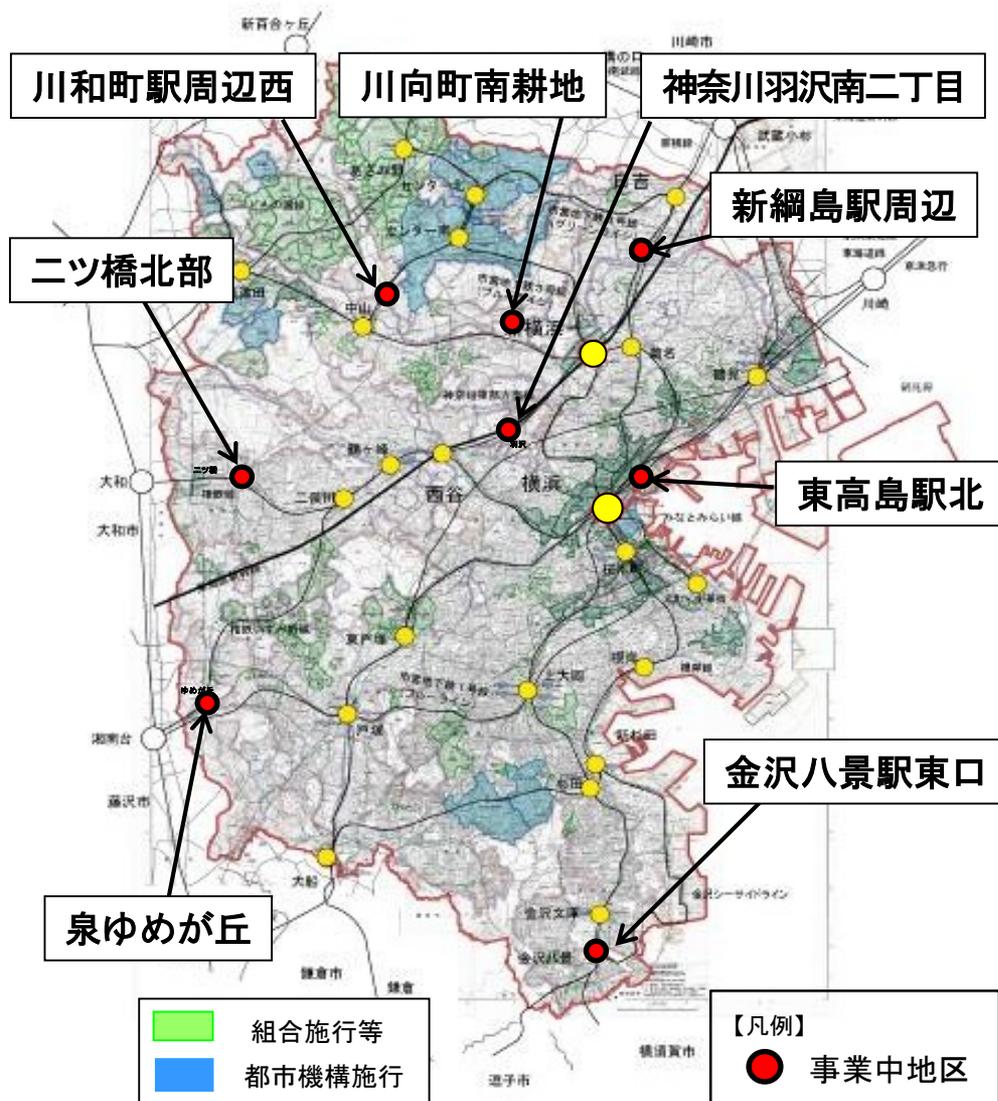
① 鉄道駅周辺のまちづくり(主な取組)

■ 土地区画整理事業による市街地の形成

**市街化区域約(33,743ha)
の約20%を区画整理で整備
(震災復興を含む:23%)**

2018年7月現在

施行者	事業完了	事業中
横浜市	29地区 (1,157.4ha)	3地区 (9.0ha)
都市機構	10地区 (2,298.5ha)	0地区 (0.0ha)
組合等	97地区 (3,456.9ha)	5地区 (58.4ha)
合計	136地区 (6,912.8ha)	8地区 (67.4ha)



横浜市中期4か年計画2018～2021（素案）

政策21 コンパクトで活力のある郊外部のまちづくり

<主な施策(事業)>

2 持続可能な郊外住宅地再生の推進

- ・ 地域や民間事業者、大学等の多様な主体と連携しながら、多世代交流型の住宅整備や生活支援機能の確保、コミュニティの充実等に取り組みます。
- ・ また、団地再生ビジョンを策定し、コーディネーター派遣等の支援や団地再生コンソーシアム等の取組を進めることにより、団地の総合再生を推進します。



横浜市中期4か年計画2018～2021(素案)
戦略4(2)【郊外部活性化のまちづくり】
の図を一部加筆

横浜市中期4か年計画2018～2021（素案）

政策21 コンパクトで活力のある郊外部のまちづくり

<主な施策(事業)>

3 地域まちづくりの誘導・支援の推進

- ・ 地区計画等を活用したまちづくりの誘導を進めるとともに、市民発意のまちづくり活動・施設整備について、地域に働きかける取組や助成等の支援を行い、地域の魅力向上や課題解決に向けた地域まちづくりを推進します。

政策22 多様な居住ニーズに対応した住まいづくり

<主な施策(事業)>

4 総合的な空家等対策の推進

- ・ 「空家化の予防」「流通や活用の促進」「管理不全の防止」「空家除却後の跡地活用」を4つの柱とし、地域住民、専門家団体など多様な主体と連携しながら、空き家所有者向け相談会の開催、中古住宅としての流通や地域の活動拠点等への活用、管理不全な空き家に対する空家特措法に基づく改善指導等に取り組みます。

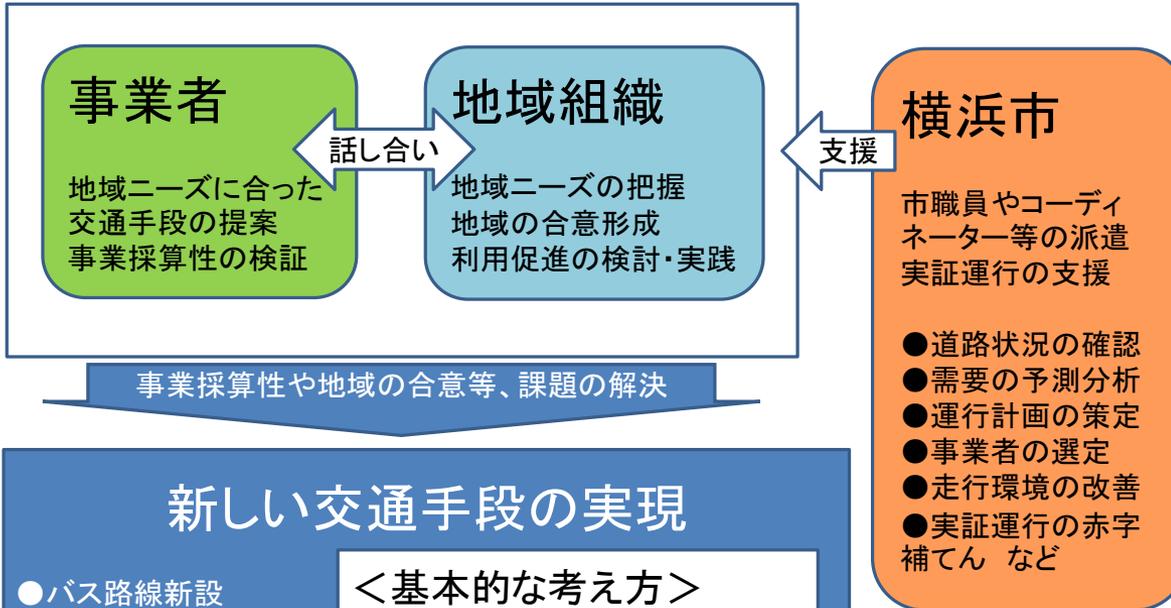
横浜市中期4か年計画2018～2021（素案）

政策21 コンパクトで活力のある郊外部のまちづくり ＜主な施策(事業)＞

6 地域交通の維持・充実

- ・ 地域との連携などにより、駅と主要な拠点を結ぶバス等の公共交通の維持・充実を図るとともに、住民・NPO・企業等の多様な担い手による交通サービスや、ICT等を活用した新たな技術の導入の可能性の検討などにより、市民に身近な交通の充実を図ります。併せて、乗降しやすいノンステップバスの導入を進めます。

地域交通サポート事業



新しい交通手段の実現

- バス路線新設
- バス路線再編・改善
- 路線型乗合タクシー
- 予約型乗合タクシー

<基本的な考え方>

- バス・タクシー事業者による運行
- 財政支援に頼らない運行
- 地域が主体となった取組

2018年7月までに、30地区で話し合いが実施され、そのうち13地区で本格運行に至っています。



- 戦略4(2) 『人が、企業が集い躍動するまちづくり』
～誰もが「住みたい」「住み続けたい」と思える郊外部～

【コンパクトな郊外部のまちづくりの推進】

① 鉄道駅周辺のまちづくり

② 郊外住宅地の活性化・魅力向上

③ 市民に身近な交通ネットワーク等の維持・充実

2. 郊外住宅地再生等に関する取組

(1) 横浜市住生活基本計画の概要

①横浜市住生活基本計画の概要

横浜市住生活基本計画 【計画期間：2017（平成29）年度～2026（平成38）年度】

- ・横浜市基本構想（長期ビジョン）を上位計画とした住宅分野の基本計画
- ・住生活基本法に基づく国及び県の住生活基本計画に沿った計画として、横浜市の住まいや住環境についての基本的な方向性を示す

基本的な施策の展開

視点	目標	
「人」からの視点	目標1	若年世帯から子育て世帯や高齢者世帯まで、安心して暮らせる住まいの確保や住まい方の実現
	目標2	重層的な住宅セーフティネットの構築による住宅確保要配慮者の居住の安定確保
「住まい」からの視点	目標3	<u>良質な住宅ストックの形成</u>
	目標4	総合的な空家対策の推進
	目標5	低炭素社会の実現に向けた環境にやさしい住まいづくり
「住宅地・住環境」からの視点	目標6	災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成
	目標7	<u>住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられる、持続可能な住宅地・住環境の形成</u>

重点施策

テーマ	
テーマ1	民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実
テーマ2	多世代型住宅の供給促進
テーマ3	<u>大規模団地の総合的な再生</u>
テーマ4	地域の活性化・まちの魅力向上に向けた空家の流通・活用の促進
テーマ5	<u>持続可能な住宅地への再生</u>
テーマ6	市営住宅の再生への取組

目標3 良質な住宅ストックの形成

住宅ストックの有効な利活用や環境への配慮の観点からも、良質な住宅が建設され、適切に維持管理し、長く大切に使うことが求められています。

マンション・団地の良好な維持管理や再生に向けた支援の充実をはじめ、新築住宅・既存住宅ともに総合的な対策を講じることにより、環境にやさしく安全で良質な住宅ストックの形成と、良質な既存住宅が市場で円滑に流通される環境を実現していきます。

(1) 大規模団地等の再生支援

(2) 長期にわたり使用できる優良な住宅の供給・流通の推進

(3) 快適で健康に寄与する住宅の普及促進

(4) 良質な既存住宅が市場で適切に評価され、住宅購入者等が安心して選択できる環境の実現

(5) 住宅ストックの適切な維持保全と有効活用の促進に向けた支援

(6) 良質な住宅ストック形成に向けた、多様な主体と連携・協働するネットワークの構築

テーマ3 大規模団地の総合的な再生

【取組の背景】

高度経済成長期に数多く開発された郊外部の大規模団地では、老朽化やコミュニティの希薄化が課題となっているため、多様な世代が安心して住み続けられるよう、総合的な再生を推進します。

【取組の内容】

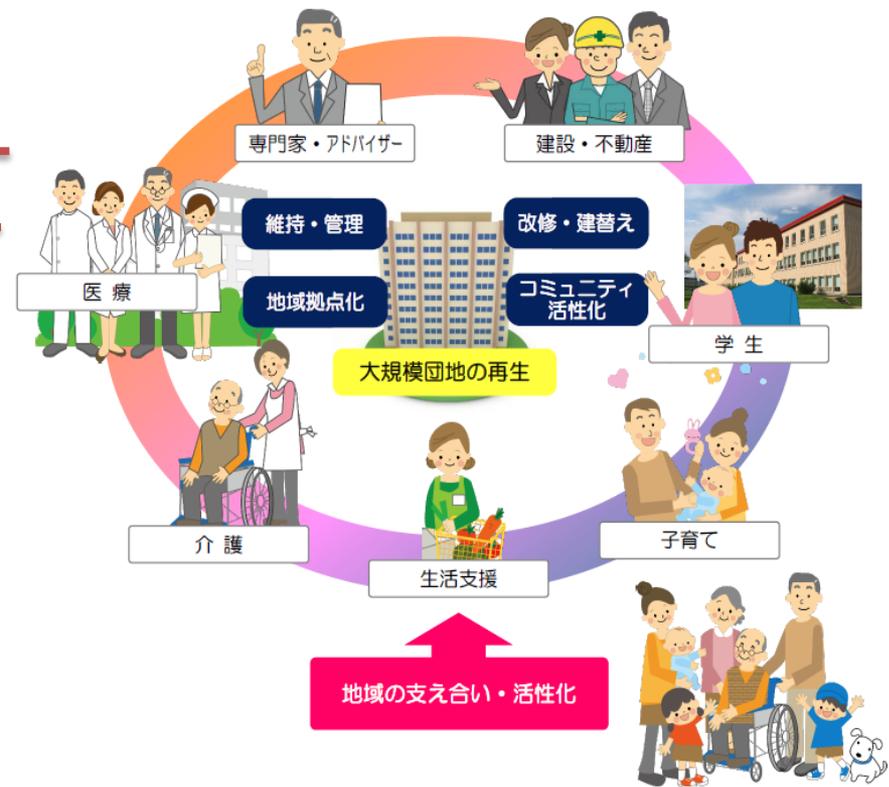
① 団地の維持管理と住環境再生への支援

② 中・長期的な再生に向けた支援

③ 団地再生施策の構築

・コンソーシアムによる仕組みづくりの構築

・地域コミュニティの活性化による団地再生の推進



目標7

住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられる、
持続可能な住宅地・住環境の形成

横浜市は、都心部やその周辺の古くからある旧市街地、その後開発された内陸部の市街地など、市街地形成の歴史や経緯が異なる地域からなっています。

市内全体では、少子高齢化、世帯の小規模化、単身世帯の増加が見込まれていますが、地域ごとには、人口が増加している地域がある一方で人口減少が進行する地域があるなど、地域での課題は多様化・複雑化しています。

これらに的確に対応していくために、地域特性に応じた施策を展開し、持続可能な住宅地・住環境を形成していきます。

(1) 地域における課題解決や魅力資源を活かしたまちづくり

(2) 地域で暮らし続けられるための良好な住環境の維持や地域に必要な機能の導入

(3) 「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
郊外住宅地への転換

(4) 良質な住宅・良好な住環境等に関する住知識の普及啓発

(5) 緑豊かな住環境の実現

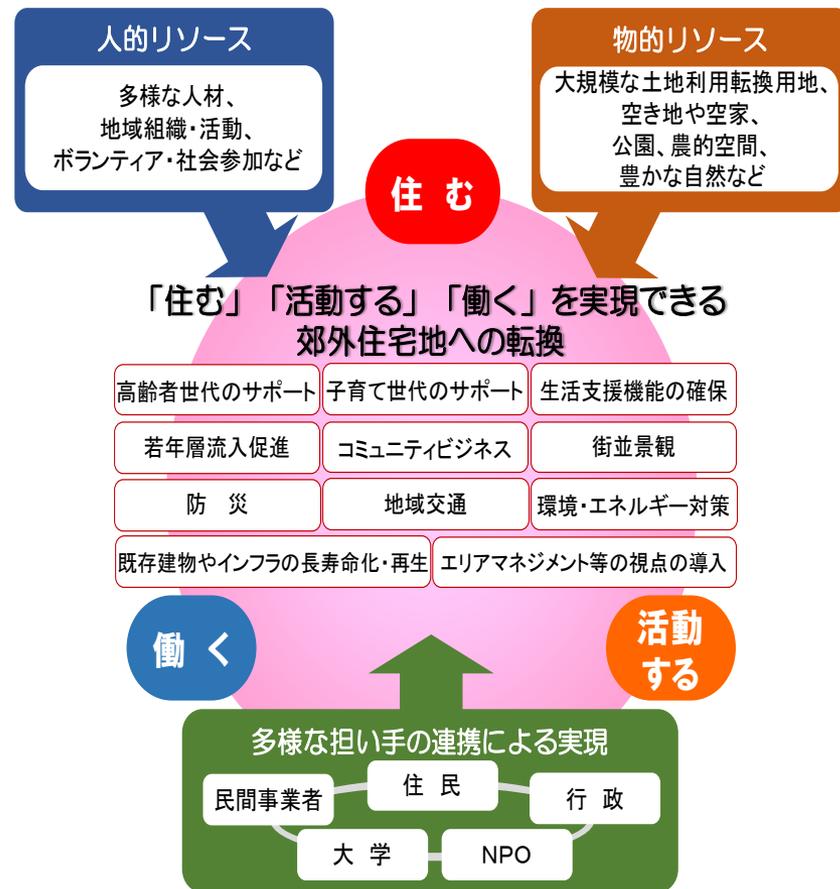
テーマ5 持続可能な住宅地への再生

【取組の背景】

住宅地を取り巻く複合化した課題に対応するため、地域特性に応じた施策を展開し、持続可能な住宅地への再生を進めていきます。

【取組の内容】

- ① 多世代がコミュニティを育める場を備えた住まいの供給
- ② 医療・介護・福祉サービスや生活支援機能の確保
- ③ まちなみ景観など地域の個性や魅力の向上や機能誘導などによる地域の課題解決
- ④ 環境・エネルギー対策に配慮したモデル住宅地の整備
- ⑤ 防災や地域交通など地域の課題解決も含めた持続可能なまちのしくみづくり



(2) 住宅地再生の取組

(2) 住宅地再生の取組

維持管理適正化

再生の準備段階

再生検討

再生段階

単棟レベル

マンション関連支援

① 日常管理の支援

維持管理等の相談に対するマンション管理士等の派遣など

② 再生に関する支援

再生計画の検討に対するコーディネーターの派遣等

- ・共用部分のバリアフリー化の補助
- ・建替え費用等の補助

団地レベル

大規模集合住宅団地再生

建物の老朽化、居住者の高齢化やコミュニティの希薄化などの課題に対し、地域住民、NPO法人、大学等が連携しながら、団地の再生計画づくり、活動拠点整備や共用部分の再整備、若い世代の入居や多世代交流の促進など総合的な再生を支援

地域レベル

持続可能な住宅地推進プロジェクト

地域住民、民間事業者、行政、大学等と連携しながら、高齢化対応、子育て支援、医療・介護連携、多世代交流、地域交通、地域エネルギーなどに取組み、持続可能な魅力あるまちづくりを推進

仕組みづくり

よこはま団地再生コンソーシアム

団地間の住替え、再生資金の融資など総合的な取組、新たな団地再生支援策の検討 など

(2)-1 大規模集合住宅団地再生

■ 高経年の大規模集合住宅団地の立地状況と取組の概要

すすき野団地(1704戸)

- ・団地再生計画の策定

南長津田団地(488戸)

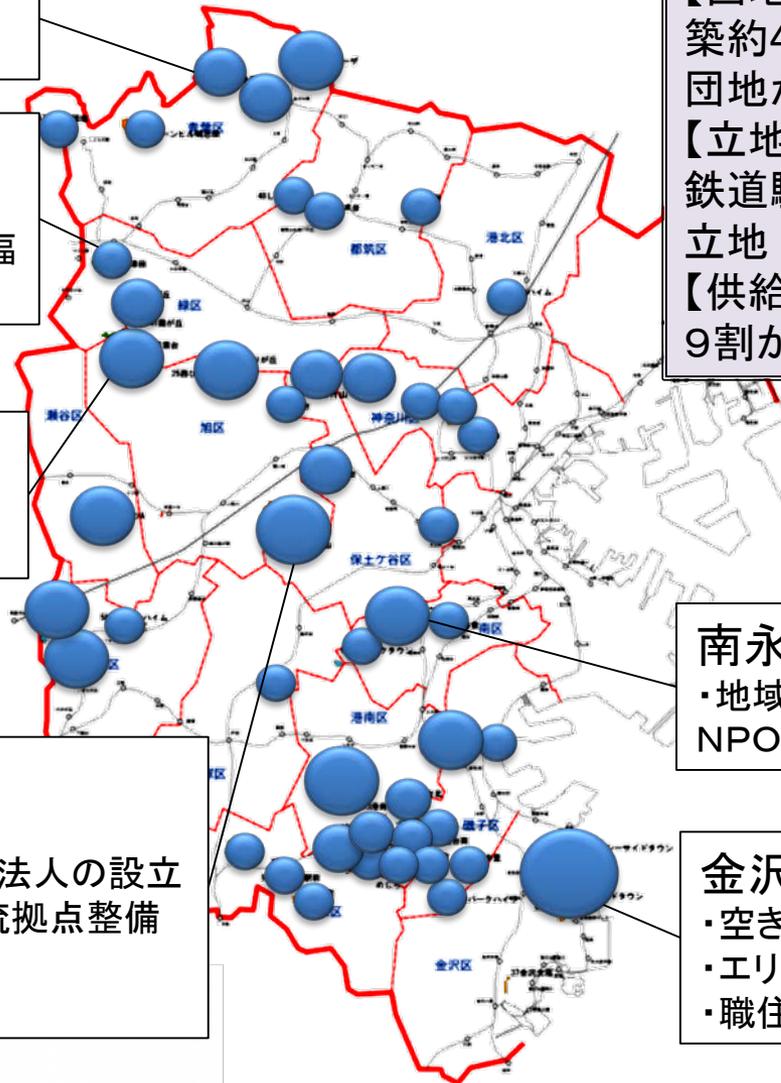
- ・団地再生計画の策定
- ・交流サロンを併設した地域福祉交流拠点整備

若葉台団地(4260戸)

- ・団地マスタープラン策定
- ・地域交流拠点整備

左近山団地(4796戸)

- ・団地再生計画の策定
- ・福祉活動等を実施するNPO法人の設立
- ・空き店舗を活用した福祉交流拠点整備
- ・大学生居住
- ・団地広場の再整備



【団地数】

築約40年以上、約500戸以上の団地が61団地(分譲28、賃貸33)

【立地】

鉄道駅から離れた郊外部に多くが立地

【供給主体】

9割が公的住宅団体によって供給

南永田団地(2250戸)

- ・地域活動、介護予防などを実施するNPO法人設立の支援

金沢シーサイドタウン(4412戸)

- ・空き店舗を活用した活動拠点整備
- ・エリアマネジメント
- ・職住近接のお試し居住

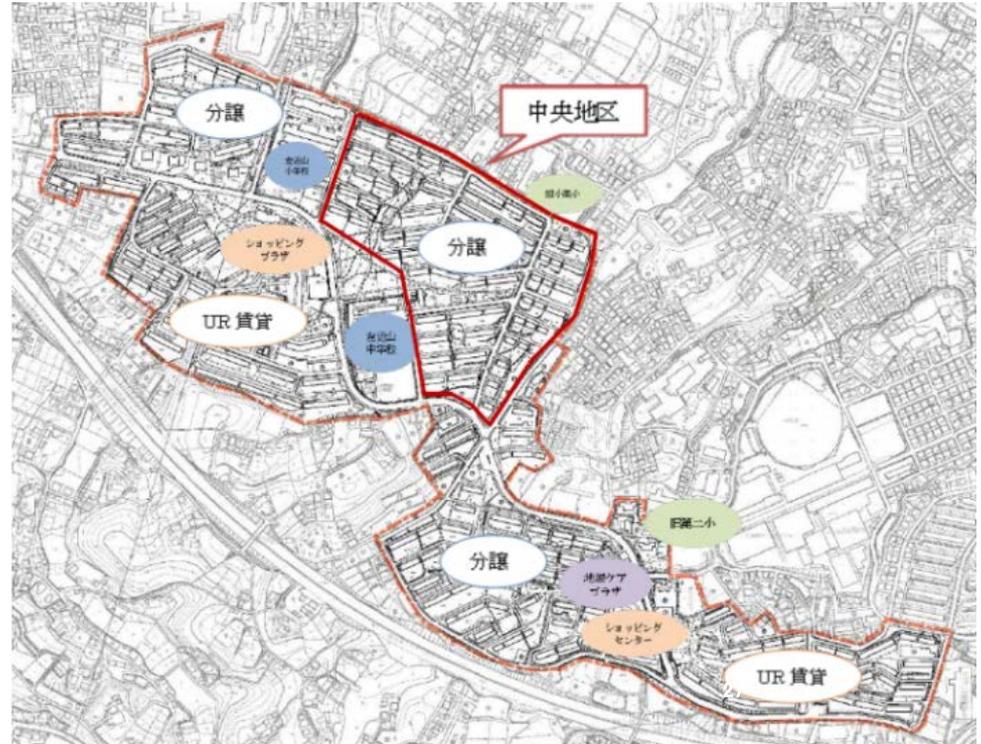
(2)-1 大規模集合住宅団地再生 左近山団地(郊外住宅団地の典型事例)

■ 左近山団地の概要

建築年 : 昭和43年
 築年数 : 約50年
 住戸数 : 200棟、4,796 戸
 分譲 2,665戸
 UR賃貸 2,131戸
 面積 : 約45ha

※以下、平成27年国勢調査より左近山
集計結果

人口 : 8,719人
 世帯数 : 4,361世帯
 高齢化率: 43.8%



■ 取組の内容

- ・団地の再生計画の策定
- ・団地広場の再整備
- ・空き店舗を活用した福祉交流拠点化
- ・大学生による地域活動支援事業

(2)-1 大規模集合住宅団地再生 左近山団地(郊外住宅団地の典型事例)

■ 団地の再生計画「花と緑の左近山アクションプラン」

団地広場の再整備、空き店舗の活用等により、団地の魅力を向上させ、子育て世代の流入促進及び地域の活性化を図っていくための行動計画

■ 団地広場の再整備

アクションプランの実現の一つとして、住民主催の設計コンペを実施し、団地広場を再整備

【計画図】



(2)-1 大規模集合住宅団地再生 左近山団地(郊外住宅団地の典型事例)

■ 空き店舗を活用した福祉交流拠点化

住民等がNPO法人を設立し、商店街の空き店舗を活用して福祉・多世代交流の拠点「ほっとさこんやま」を開設

- ・高齢者の買物など生活支援
- ・多世代が気軽に利用できるカフェ事業
- ・子育てサロン、セミナー開催など



ほっとさこんやまの外観

■ 大学生による地域活動支援事業

横浜国立大学の学生が団地に居住しながら、NPO法人の活動、自治会や商店会のイベントの運営への参加など、地域で様々な活動に取り組んでいます。

(2)-2 持続可能な住宅地推進プロジェクト

■ 持続可能な住宅地推進プロジェクトの概要

①東急田園都市線沿線地域(たまプラーザ駅北側地区)
 ～土地利用転換の機会を捉えた段階的な機能誘導～

- ・住民主体のまちづくり活動
- ・まちづくりの拠点整備
- ・郊外住宅地を持続可能で魅力あるまちに再生するためエリアマネジメントの実現

②緑区十日市場町周辺地域
 ～市有地の活用～

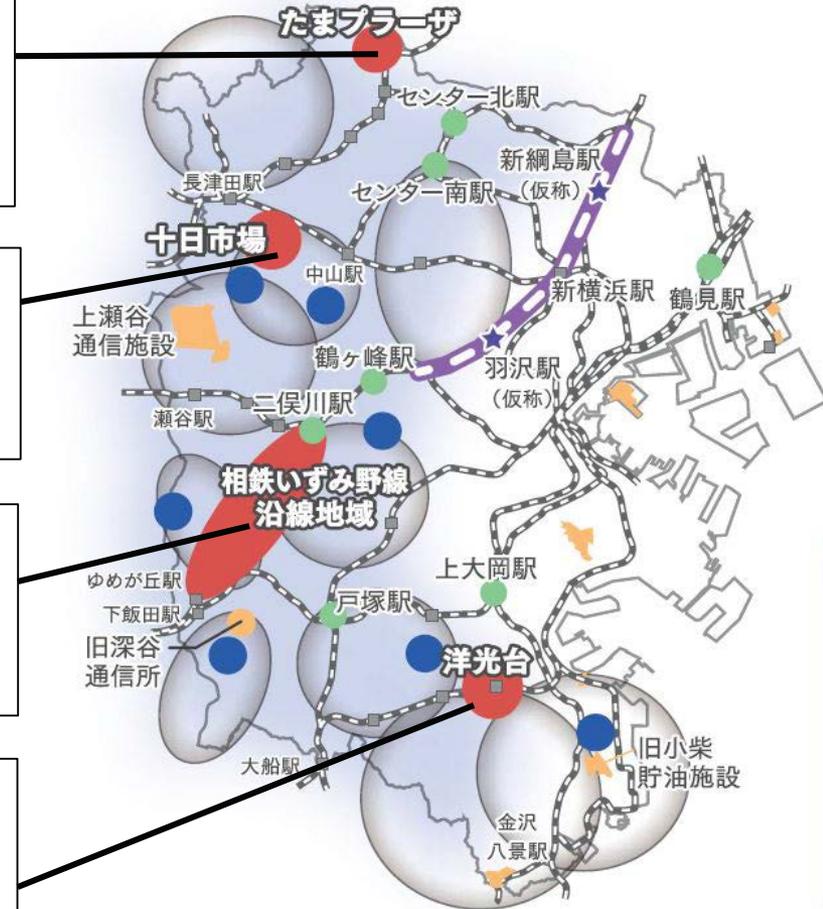
- ・多様な住まいと地域交流の実現
- ・エリアマネジメント等の持続可能なまちの仕組みづくり

③相鉄いずみ野線沿線地域
 ～駅前再整備等に合わせた機能誘導と地域活性～

- ・地域に必要な施設や多世代居住などの機能誘導
- ・地域資源を生かし、学産公連携した地域活性

④磯子区洋光台駅周辺地区
 ～多世代交流やコミュニティ活性化～

- ・賑わいや多世代交流を目指したコミュニティ活動の活性化
- ・担い手の発掘や地域拠点整備に向けた取組
- ・団地広場の改修



横浜市中期4か年計画 2014～2017 から引用

(2)-2 持続可能な住宅地推進プロジェクト

東急田園都市線沿線地域(たまプラーザ駅北側地区)

～土地利用転換の機会を捉えた段階的な機能誘導～

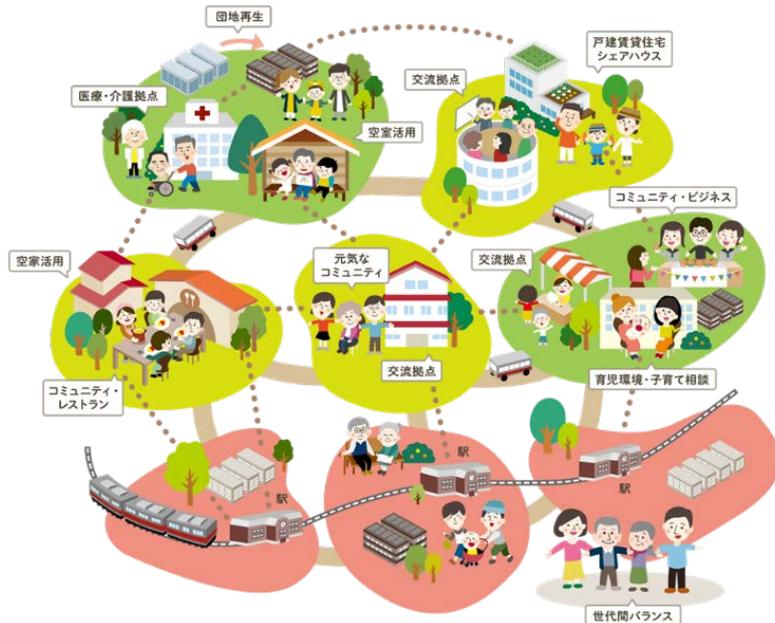
■ 目的

郊外住宅地における超高齢化、住宅の老朽化、地域活力の低下などの課題に産・学・公・民が連携・協働して、対応するため

■ 協定締結

平成24年4月:横浜市は、東京急行電鉄株式会社とまちづくりの包括協定「『次世代郊外まちづくり』の推進に関する協定」を締結

■ 目指すまちの将来像「コミュニティ・リビング」

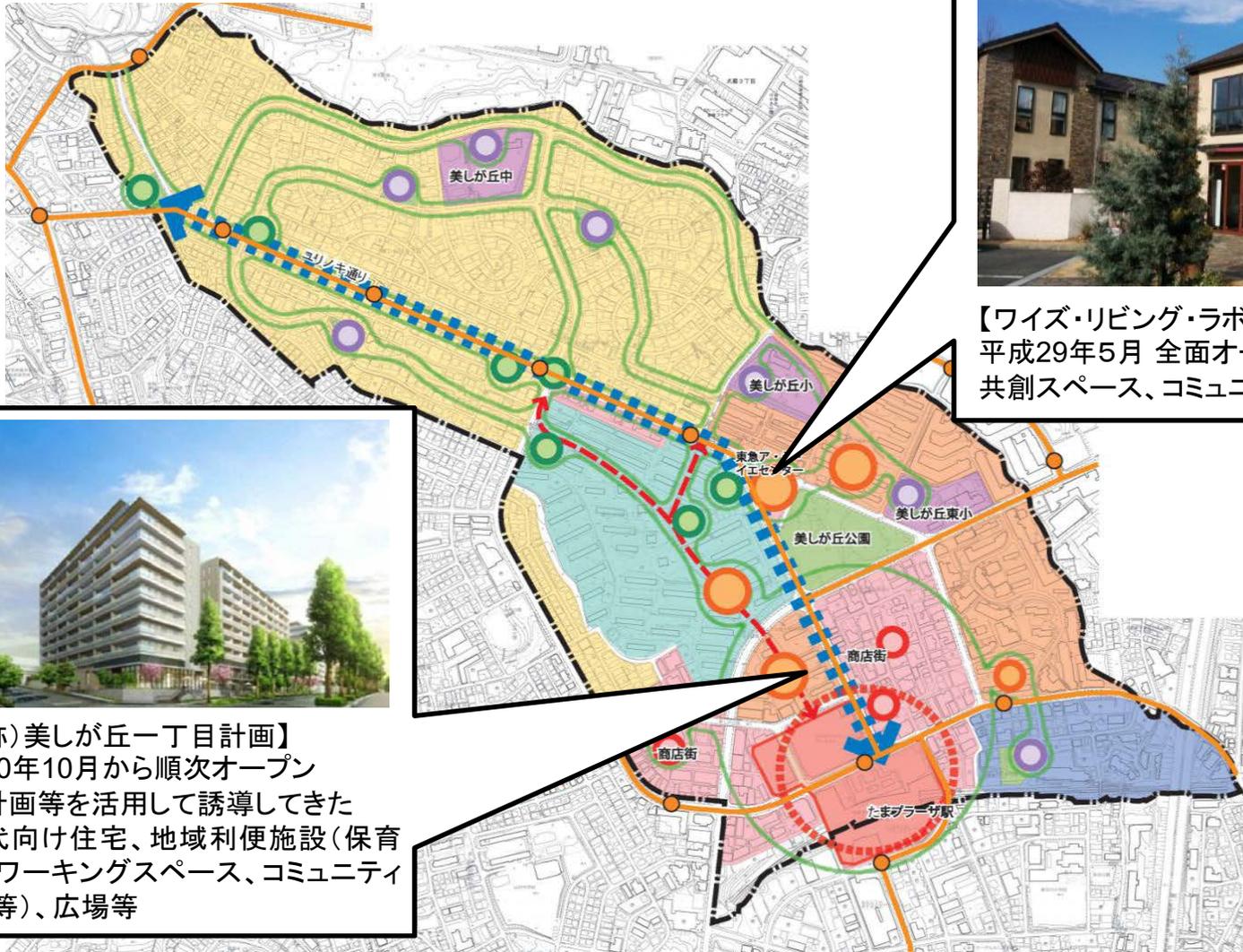


小さなお子様から高齢者まで自宅で安心して暮らせることを目指し、

- ・住まいから歩ける範囲に
- ・暮らしに必要な機能(買い物、福祉、医療、子育て、コミュニティ活動など)を
- ・空家や空き地、土地利用転換の機会などを活用して適切に配置し
- ・それらを密接に結合させていくという考え方

(2)-2 持続可能な住宅地推進プロジェクト 東急田園都市線沿線地域(たまプラーザ駅北側地区)

■土地利用転換の機会を捉えた段階的な機能誘導



【ワイズ・リビング・ラボ】
平成29年5月 全面オープン
共創スペース、コミュニティカフェ等



【(仮称)美しが丘一丁目計画】
平成30年10月から順次オープン
地区計画等を活用して誘導してきた
多世代向け住宅、地域便利施設(保育所、コワーキングスペース、コミュニティカフェ等)、広場等

- 【凡例】**
- 黄色 戸建地区
 - オレンジ 集合住宅地区
 - ピンク 商業拠点・商店街
 - 青 複合市街地
 - 紫 学校
 - 緑 公園
 - 赤 主要商業施設
 - オレンジ丸 バス路線
 - 青矢 バス通り
 - 赤矢 主要歩行者道路

- 新しい機能**
- 赤丸 集約型①
 - オレンジ丸 集約型②
 - 緑丸 分散型①
 - 紫丸 分散型②

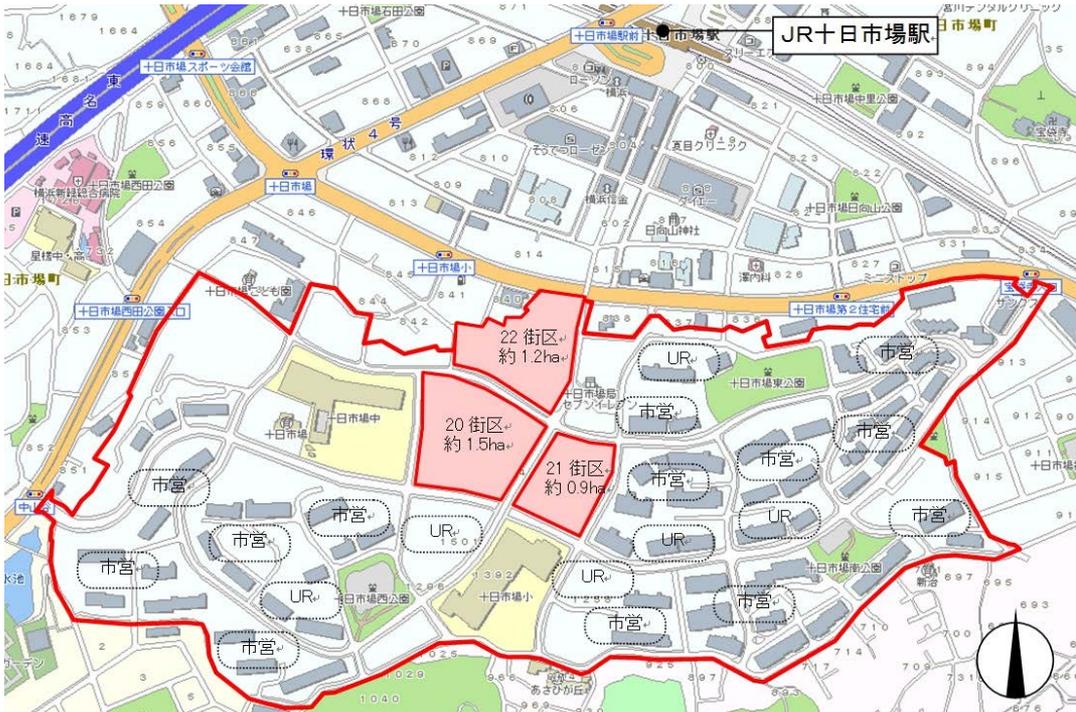
(2)-2 持続可能な住宅地推進プロジェクト 緑区十日市場町周辺地域～市有地の活用～

■目的

市有地を活用して、民間活力を導入することにより、周辺住宅地を含めた地域において、超高齢化や環境に配慮した持続可能な郊外住宅地の再生を図ります。

■事業の特徴

- ①市有地を活用して、民間企業による多様な住まいや生活支援施設等の整備を誘導
- ②横浜市と事業者による50年間継続するまちづくりの推進(平成28年3月:事業者と50年間の事業実施協定を締結)
- ③周辺地域を含めて、住民・企業・行政等の協働によるエリアマネジメント等の実施



■地域の概要

位置: 緑区十日市場町

交通: JR 横浜線十日市場駅
(徒歩約5分)

面積: 3.5ha

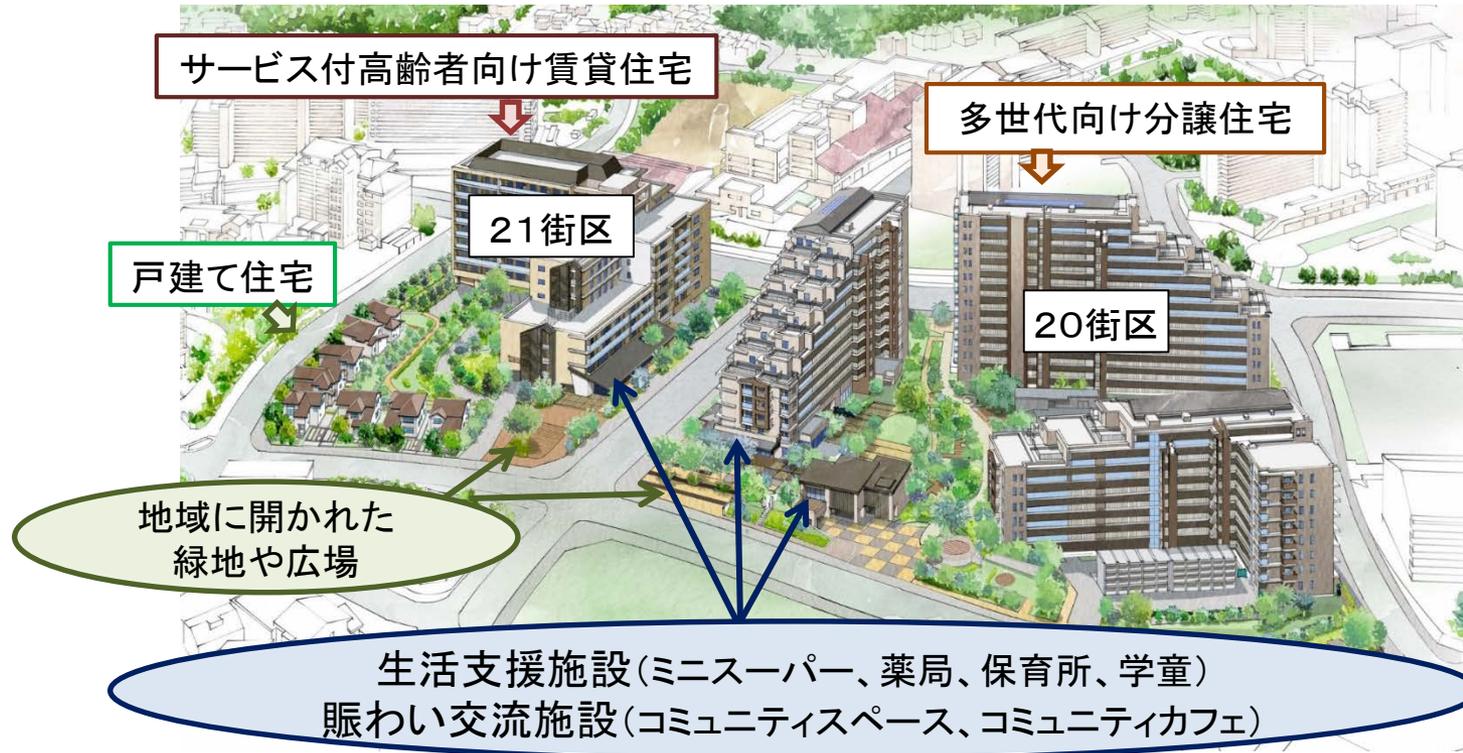
20街区: 多世代向け分譲住宅

21街区: 高齢者向け賃貸住宅

22街区: 平成30年度公募予定

(2)-2 持続可能な住宅地推進プロジェクト 緑区十日市場町周辺地域

■施設の概要～多様な住まいと地域交流の実現～



■持続可能なまちの仕組みづくり

- ① エリアマネジメント・・・企業や行政と協働するエリアマネジメント組織の立ち上げや人材育成を専門家が支援
- ② 住まいのマネジメント・・・地元事業者と協働して、住まいに関する総合的なサポート、住み替えや近居、隣居を誘導
- ③ エネルギーのマネジメント・・・イベントを通じた省エネ行動の普及啓発

(2)-3 よこはま団地再生コンソーシアム

■ 目的

- ① 公的住宅団体等が、団地再生の取組で得た知見等を相互に活用する。
- ② 団地再生に向けた新たな施策や政策提言等を、連携、協力して行う。
- ③ 団地の新たな価値創造、魅力ある持続可能なまちづくりを実現する。

■ 活動と進め方

各団体が抱える団地再生課題

▶ 新たな団地再生支援策の検討

▶ 必要に応じて国への制度要望等



市内の団地再生を促進

<構成団体> 神奈川県、横浜市、神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社、住宅金融支援機構、UR都市機構

<取組内容>

- ・分譲団地建替えにおける早期の段階での事業融資の相談
- ・建替え事業の実施にあたり、高齢者向け返済特例制度(リバースモーゲージ型)の活用による仮住まい費用、引っ越し費用等の融資
- ・団地活性化及び建替えに関する制度検討など
- ・情報発信、普及啓発を目的とした「団地再生シンポジウム」の開催

(3) 総合的な空家対策

横浜市の空家をとりにまく現状

横浜市の住宅の総数と世帯数の動向（住宅・土地統計調査より）

- ・住宅の総数は平成25年で約177万戸であり、緩やかな増加傾向が続いている。
- ・世帯数は平成25年で約159万世帯であり、平成10年以降、住宅総数が世帯数を上回る状態

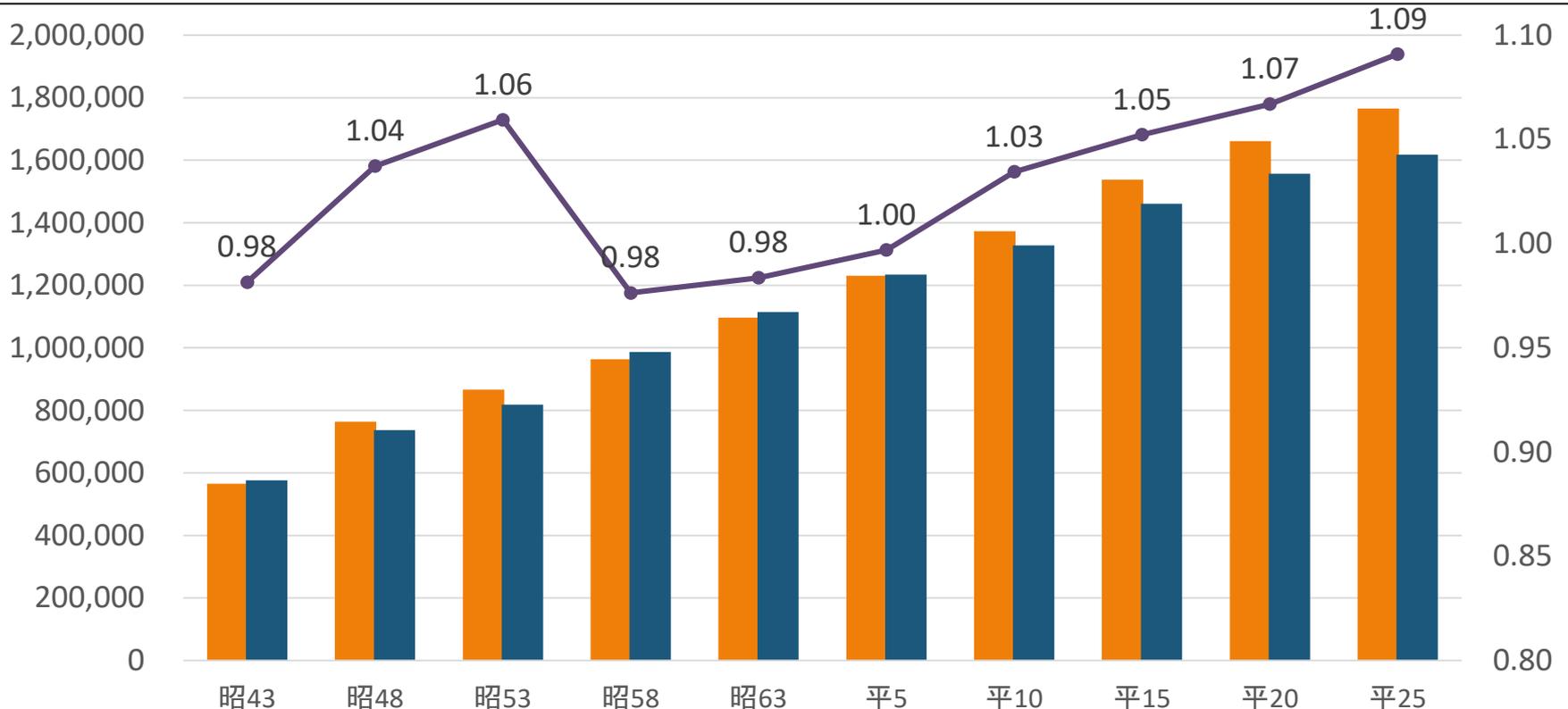


図 横浜市の住宅の総数と空き家率

住宅総数

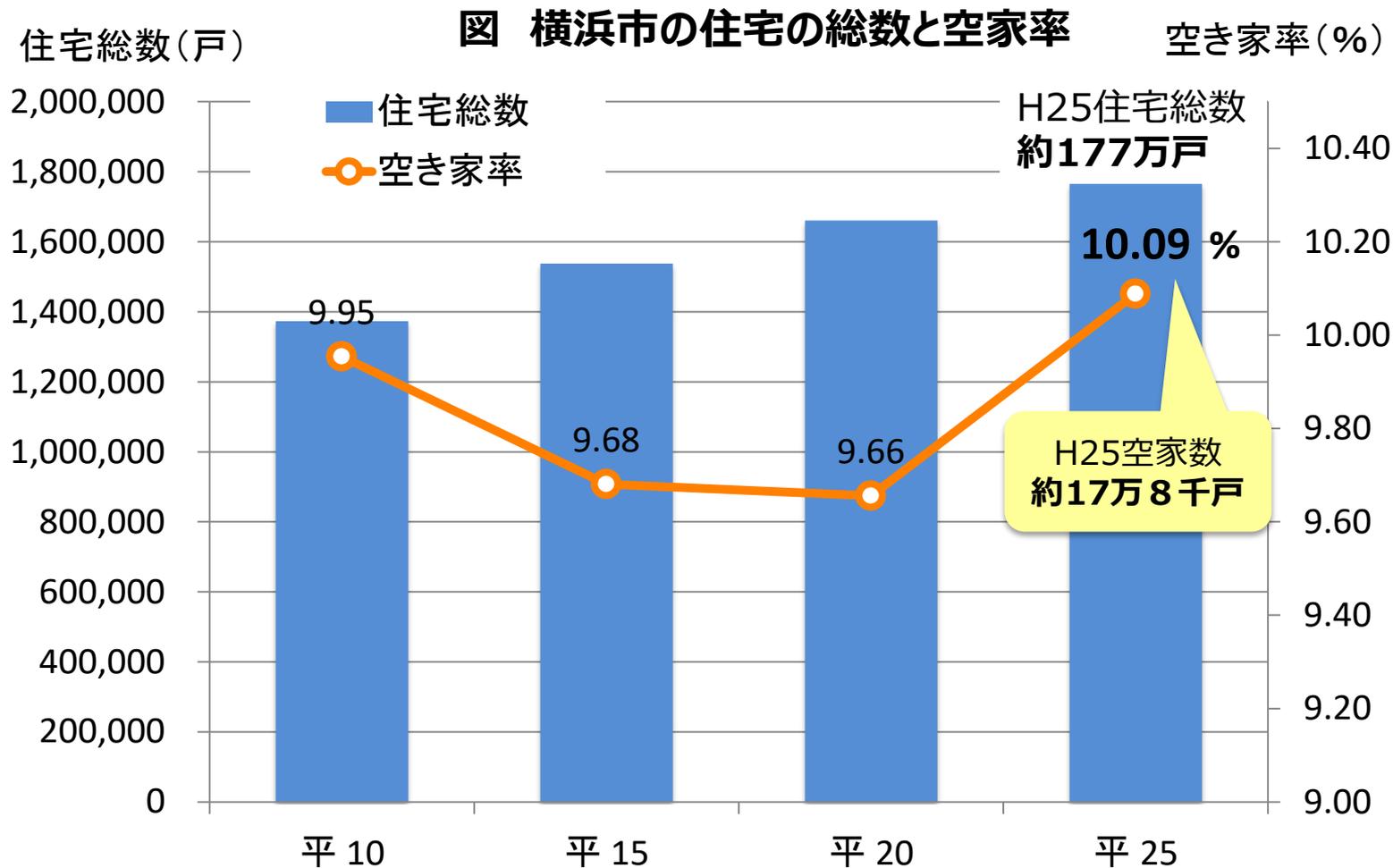
世帯総数

世帯当り住宅総数

空家率は10.09% 平成20~25年は上昇傾向

横浜市の住宅の総数と空家率

・空家率は平成25年で10.09%、約17万8千戸。平成20~25年の期間は上昇傾向になった。※空家率には、マンション等の空き室も含む。



一戸建て空家の多くが「その他の住宅」

一戸建て住宅と共同住宅等の空家種類別内訳の比較

- ・一戸建て住宅の空家は、「その他の住宅」が72%（約2万戸）と最も多い。
- ・共同住宅等の空家は、「賃貸用の住宅」が73%（約11万戸）と最も多い。

図 一戸建ての住宅の空家の内訳

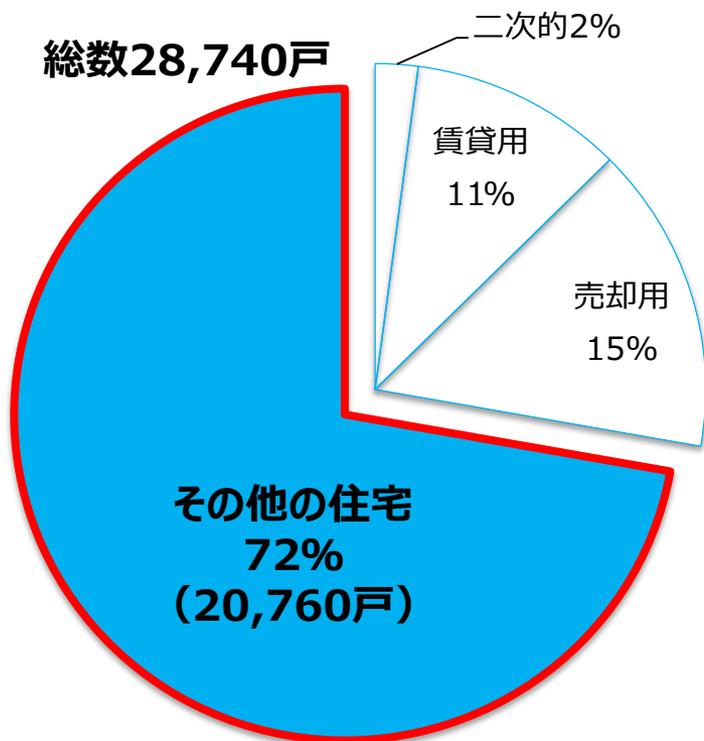
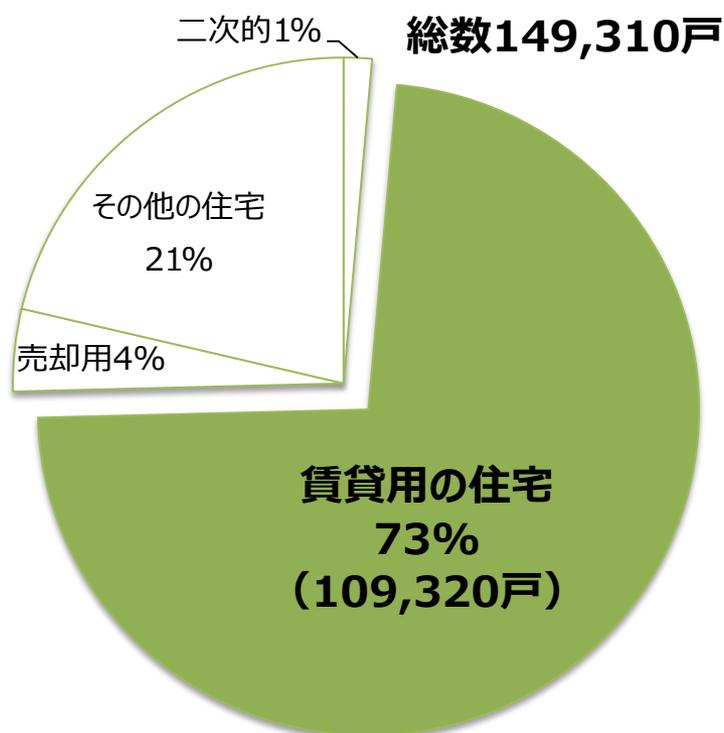


図 共同住宅等の住宅の空家の内訳

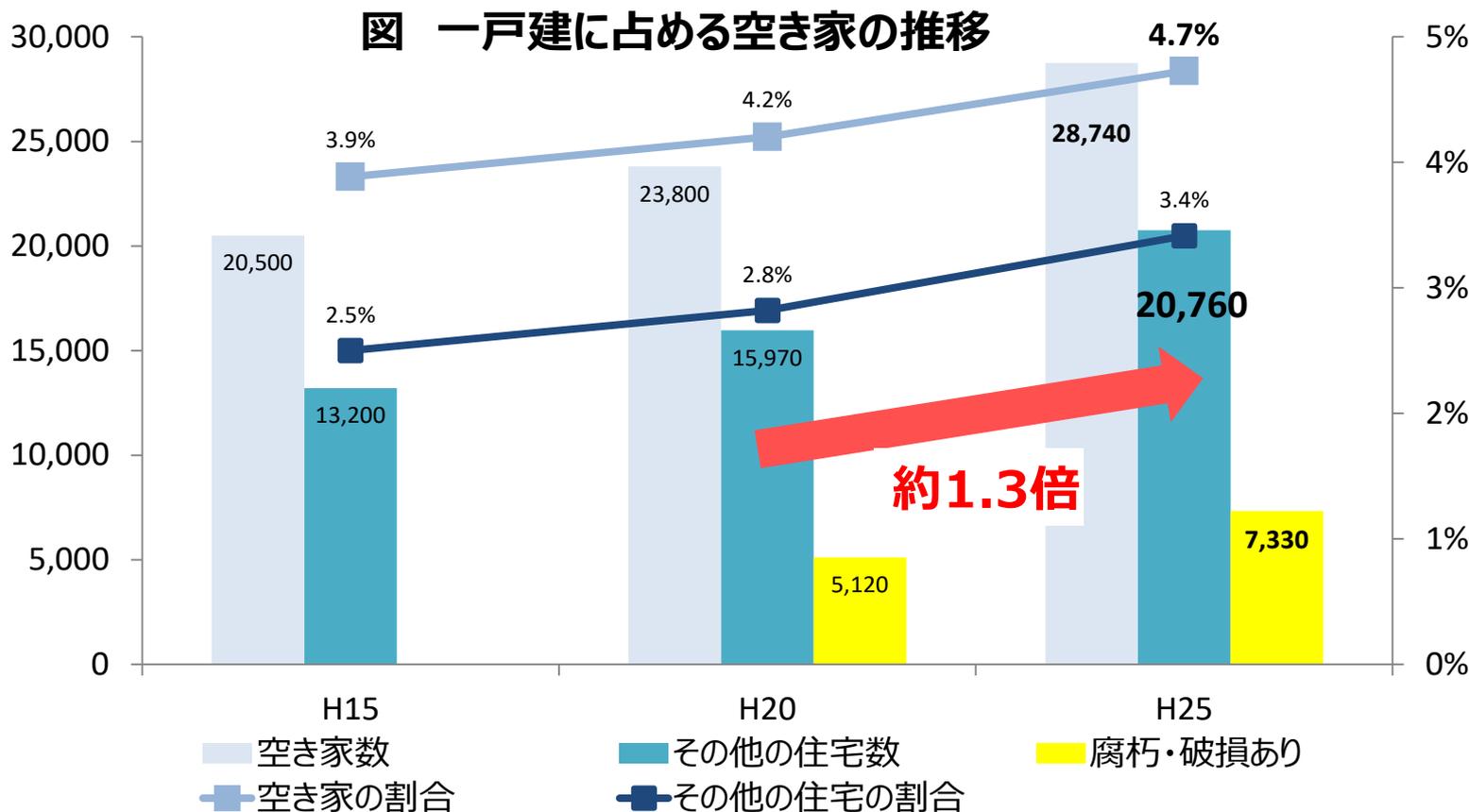


◆ 共同住宅等の「賃貸用の住宅」は流通していると考えられるため、**空家対策の主な対象を“一戸建ての空家”とする。**

一戸建ての「その他の住宅」は5年間で約1.3倍に増加

一戸建ての空家の動向

- ・売却・賃貸用等以外の、利用されていない「その他の住宅」が約2万戸。平成20～25年の期間で約5,000戸、約1.3倍増加している。
- ・そのうち、「腐朽・破損あり」とされるものが約7千戸ある。



郊外部より都心部で一戸建てその他空家の割合が高い

空家率の地域比較

- ・横浜市内では、郊外部より都心に近い区で空家率が高い。
- ・周辺市区町村と比較すると、東京都心周辺の一部の区や、県南・県西の市町が比較的高い。

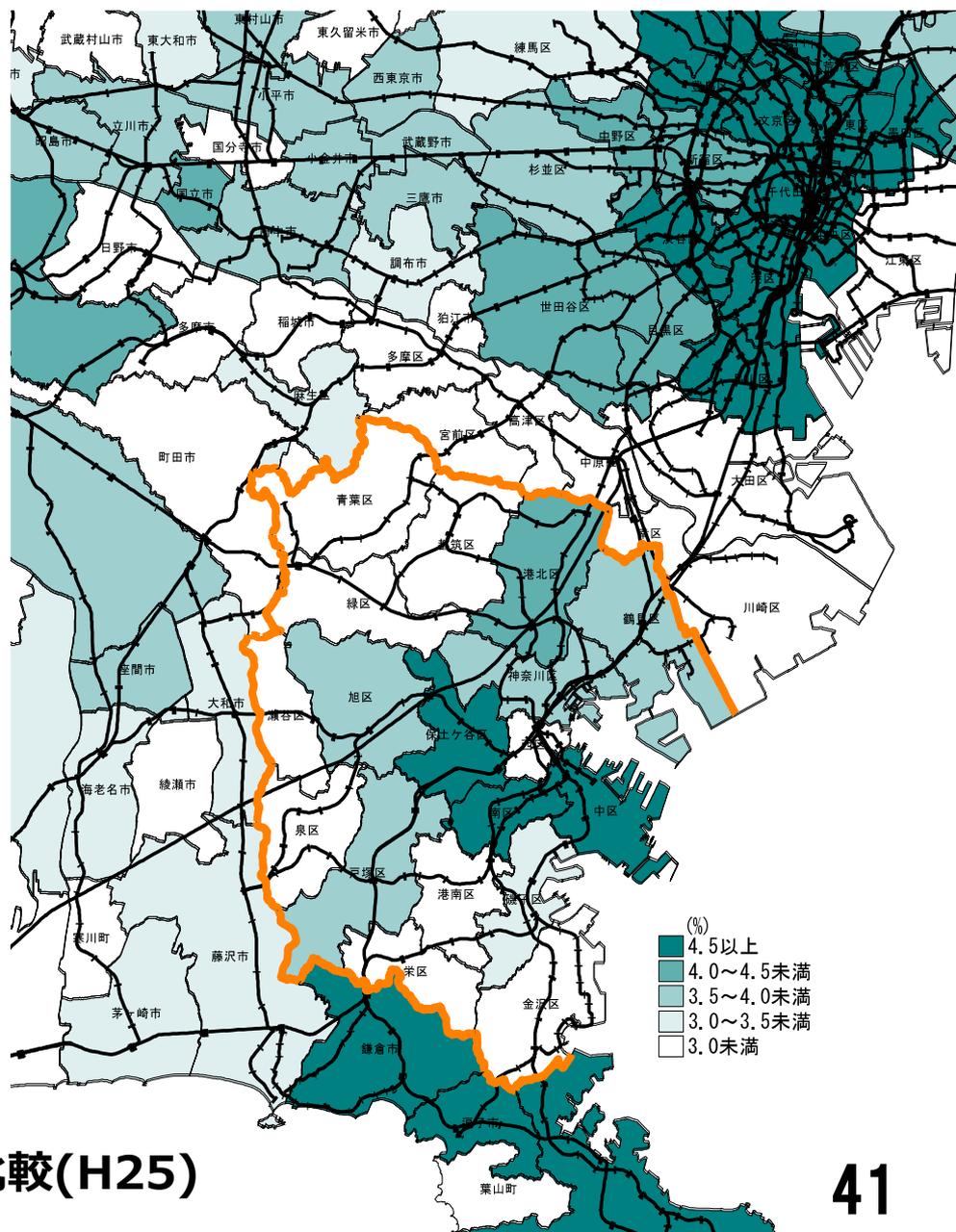
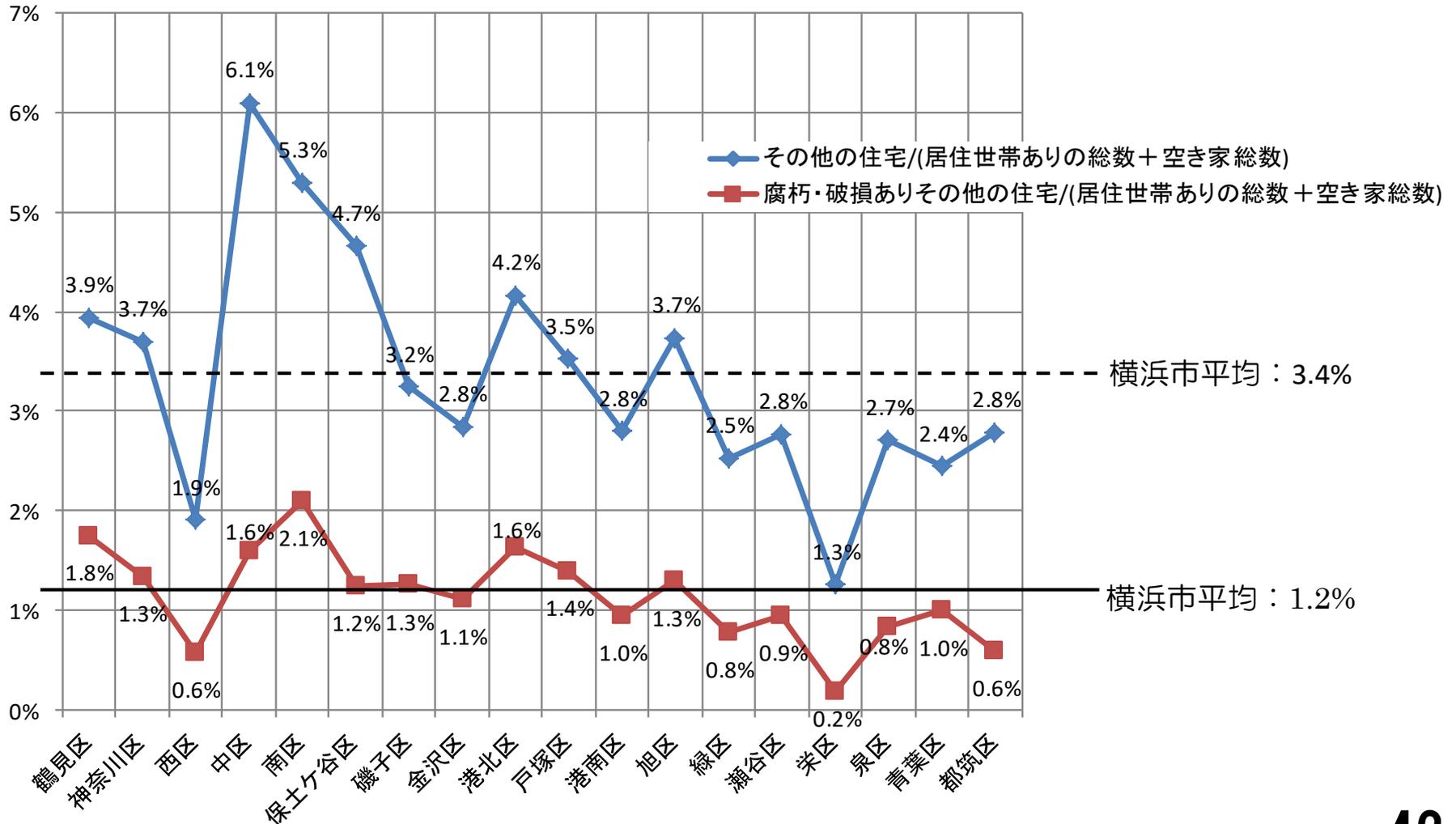


図 一戸建て住宅総数に占める「その他の住宅」の空家率の地域別比較(H25)

区別の空家率

区別の一戸建の住宅総数に占める「その他の住宅」の空き家の割合



横浜市空家等対策計画の概要（H28年2月策定）

県内初！
政令市初！

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す。

位置づけ

空家特措法第6条に規定する空家等対策計画

計画期間

2015(H27)年度～2018(H30)年度までの4年間

空家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

住宅の状況に応じた総合的な空家対策

一戸建の空家（その他の住宅）の内訳と対策のイメージ

- ・一戸建の住宅は約60万戸あり、そのうち一戸建の空家は約2万戸、さらに腐朽・破損ありの住宅は約7千戸ある。
- ・「腐朽・破損あり」のうち、管理不全で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場合、特定空家として、除却等の指導対象となりうる。
- ・住宅の状況に応じて、空家化の予防、流通・活用の促進、管理不全の解消等の対策を講じていく必要がある。

一戸建の住宅
608,030戸

《空家化予防》

一戸建の空家
(その他の住宅)
20,760戸

《流通・活用の促進》

腐朽・破損あり
7,330戸

《管理不全の解消》

《除却等指導》

4つの取組の柱と代表的な施策



①空家化の予防

- ・啓発リーフレットの作成・配布
- ・専門家団体と連携した相談窓口設置・相談会の開催
- ・空き家の譲渡所得特別控除制度の周知・対応



②空家の
流通・活用促進

- ・空家の流通・活用マニュアルの作成
(地域活動拠点等への活用等)
- ・リノベーションによる市場流通の促進



③管理不全な
空家の防止・解消

- ・空家特措法に基づく改善指導の実施
→特定空家等への対応
- ・シルバー人材センターによる除草等の維持管理



④空家に係る
跡地の活用

- ・密集市街地における防災広場としての跡地活用

(4) 大規模土地利用転換への対応

(4) 大規模土地利用転換への対応

1 土地利用転換の現状

- ・大規模な工場の撤退等により 土地利用転換が発生している。
- ・このような土地利用転換は、周辺環境に影響を与えることがある。
- ・総合的に土地利用や計画を調整する必要がある。

2 土地利用総合調整会議

開発構想の早い段階で、横浜市が事業者に対して上位計画や行政ニーズ、地域ニーズを踏まえた助言を行うことで適切な土地利用を誘導している。

事 例	主な助言
<ul style="list-style-type: none"> ・マンション建設により、保育施設や学校教室が不足するおそれがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・保育施設設置の要請 ・生徒数増加に対する事前協議・調整の要請
<ul style="list-style-type: none"> ・大型商業施設、物流施設、工場等の新規立地により周辺環境が変化する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・騒音、振動対策の要請 ・交通計画の関係部署協議の要請 ・駐車場、駐輪場確保の要請

※助言は行政指導のため、土地利用計画に反映されないものもある。

3. 郊外住宅地におけるまちづくりの取組

(1) 地域まちづくりの取組

地域まちづくり推進条例(平成17年2月25日横浜市条例第4号)

(目的)

第1条 この条例は、市民等及び横浜市が協働して行う地域まちづくりに関し、市民等及び市の責務を明らかにするとともに、地域まちづくりに関する施策の基本的事項を定めることにより、安全で快適な魅力あるまちの実現に資することを目的とする。



本条例に基づき、地域まちづくりに関する支援を実施

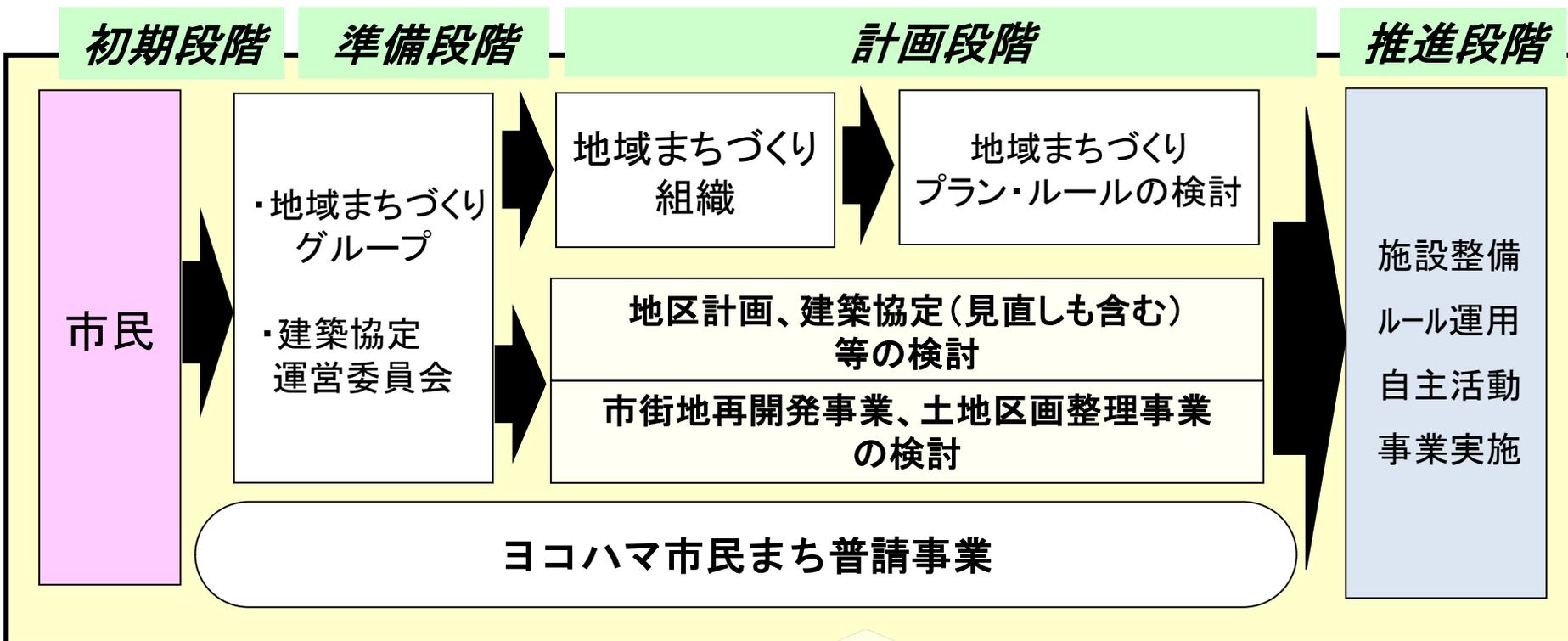
ルール・プランの策定等による支援

- ・地区計画、建築協定
- ・地域まちづくりルール
- ・地域まちづくりプラン

事業による支援

- ・ヨコハマ市民まち普請事業
- ・地域まちづくりプランに基づく施設整備

市民との協働による地域まちづくりの流れ



支援 (Support)

市によるまちづくりの各段階に応じた支援 (City Support for Each Stage of Community Development)

「出前塾」※等 (Outreach School, etc.)

まちづくりコーディネーター等の派遣・活動助成 (Dispatch and Activity Support for Community Development Coordinators, etc.)

事業助成 (事業に基づく施設整備・まち普請) (Project Support (Facility Improvement and Community Improvement based on the Plan))

※市職員による支援 (Support by City Staff)

(2) 郊外住宅地での取組事例

郊外住宅地における地域まちづくりの事例

地区	概要
① 本郷台住宅地区(栄区)	建築協定から地区計画へ移行
② 西柴団地自治会地区 建築協定(金沢区)	建築協定の見直し
③ メール・ド磯子 まちづくりルール(磯子区)	建築協定から地域まちづくりルールへ移行
④ 東本郷地区 (緑区)	地区プラン、アクションプランの策定・実現
⑤ もりのお茶の間(金沢区)	空家活用による地域交流拠点の整備 (ヨコハマ市民まち普請事業)

建築協定から地区計画へ移行

① 本郷台住宅地区(栄区)

【現状】

昭和40年代に開発された戸建て住宅を主体とする約63.3haの住宅地

【課題等】

- ・高齢化による将来的な建築協定の運営への不安
- ・建築協定未加入宅地の増加
- ・建築協定地区に隣接する遊水地での建設計画

活用した手法等:

地区計画(H19.3.5決定)
地域の自主ルール



地区計画

地区の特性に応じて、建物の用途、建ぺい率・容積率、高さなどの制限や、道路、公園などについて、きめ細かく定める「地区レベルの都市計画」。都市計画法に基づくもの。

【取組】

○ 建築協定から地区計画へ移行

(主な制限内容)

- ・建てられる建築物

戸建て住宅等

兼用住宅等

老人ホーム、診療所等

- ・容積率等を緩和(一部地区)

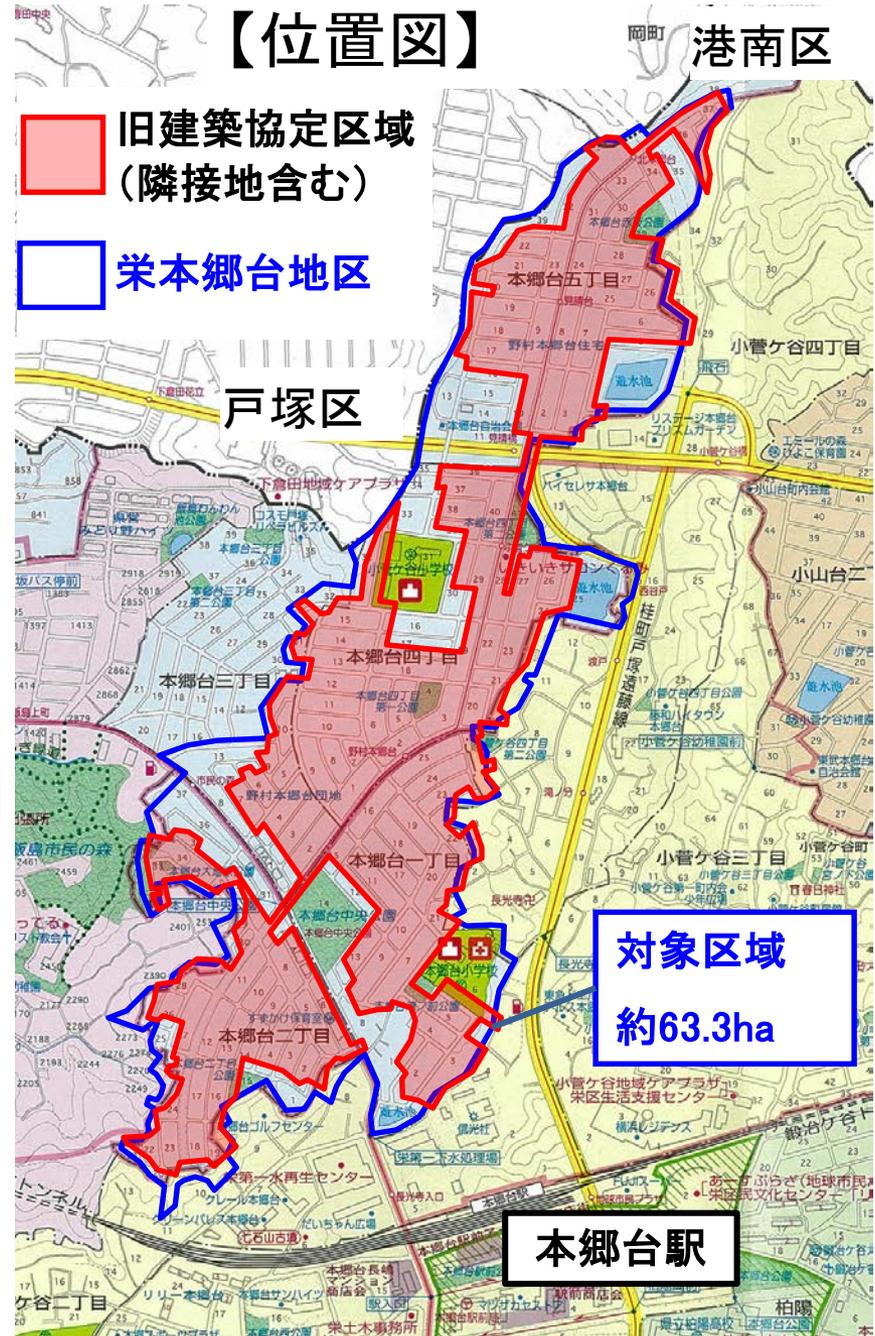
- ・敷地境界から外壁後退1m 等

○ 「本郷台まちづくりガイドライン」を

策定

- ・外壁の色彩や、空地の管理などを規定

※下線斜字 追加・変更された項目



建築協定の見直し

② 西柴団地自治会地区 建築協定(金沢区)

活用した手法等：
建築協定(H28.11.4認可)

【現状】

- ・昭和40年代に開発された
約1,500区画の戸建て住宅地

【課題等】

- ・40%を超える高齢化率、若い世代
の呼び込み
- ・将来的な空家や空き地の増加への
危機感
- ・子育て施設や介護・支援施設等の必要性



建築協定

土地の所有者等の全員の合意によって建築基準法等の基準にさらに一定の制限を加え、互いに守りあっていくことを「約束」し、その「約束」を市長が認可するもの。認可後の運営は、地域の皆さんが組織する運営委員会によって行われる。

【取組】

○新たな建築協定の内容

- ・建てられる建築物

- 戸建て住宅

- 兼用住宅

- 長屋(3戸まで)

- 寄宿舍(シェアハウス)等

- 老人ホーム、保育所等

- ・敷地面積150㎡以上

- ・階数2階以下

【位置図】



西柴団地自治会地区

金沢文庫駅

※下線斜字 追加・変更された項目

建築協定から地域まちづくりルールへ移行

③ メール・ド磯子 まちづくりルール(磯子区)

【現状】

昭和45年に開発された約50区画
の戸建て住宅地

【課題等】

- ・建築協定未加入の宅地における
単身者向け共同住宅の建築
- ・住環境の維持保全

活用した手法等：

地域まちづくりルール(H25.4.5認定)



地域まちづくりルール

横浜市地域まちづくり推進条例に定められている制度。街並みや住環境を守るための制限だけでなく、生活環境に関することなども自由に定めることができる。

【取組】

○「建築協定」から

「地域まちづくりルール」に変更

(ルールの内容)

・建てられる建物

戸建て住宅、長屋等

兼用住宅、共同住宅(各戸50m²以上)

高齢者向け施設

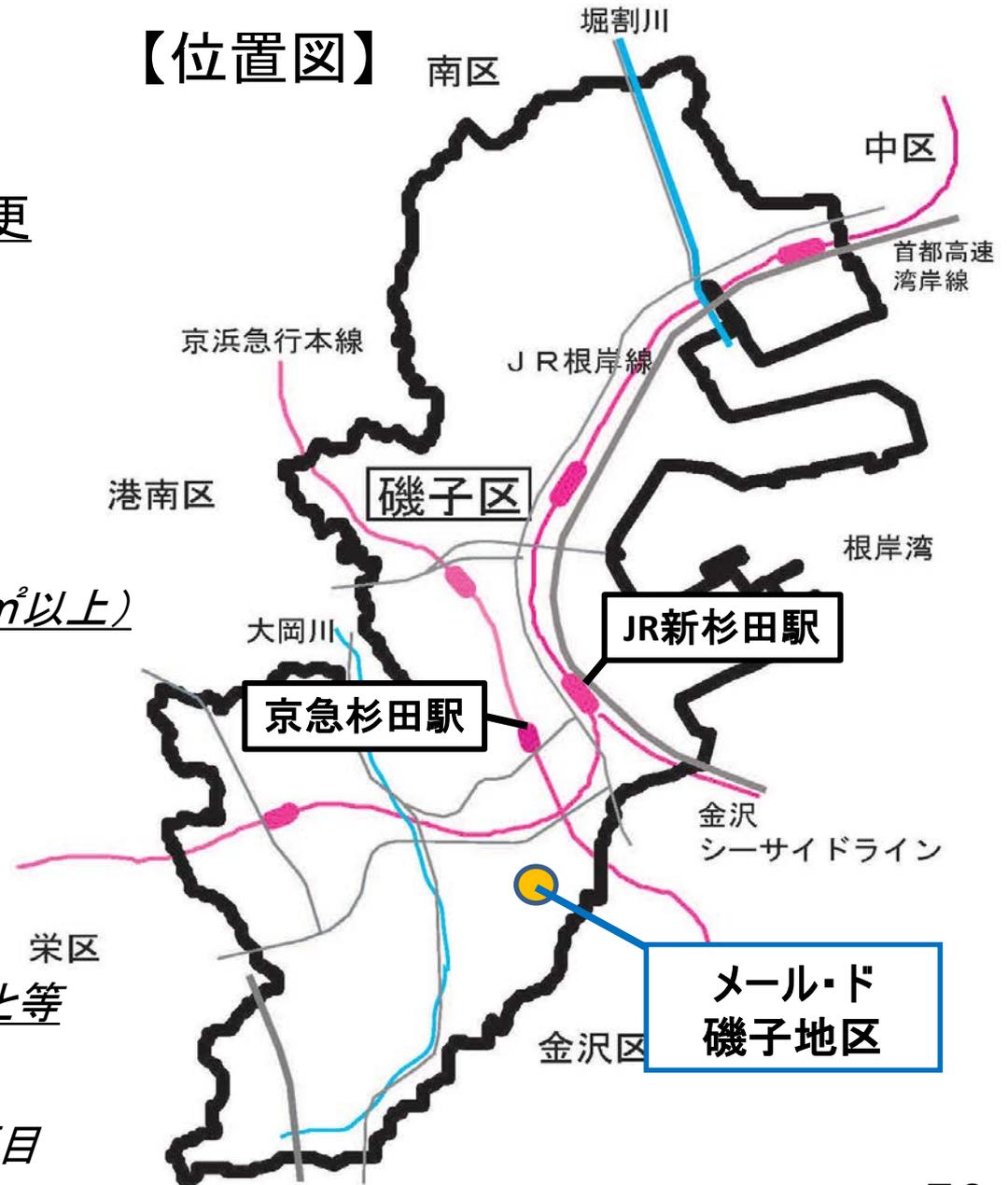
・生活環境等のルール

空家等の維持管理

ごみ捨てるのルールに関すること等

※下線斜字 追加・変更された項目

【位置図】



地区プラン、アクションプランの策定、プランの実現

④ 東本郷地区（緑区）

【現状】

高低差のある地形に、戸建て住宅や集合住宅などが立ち並ぶ約119haの住宅地

【課題等】

- ・歩行空間が不十分
- ・高台にある地域防災拠点への避難ルート
- ・河川敷、公園などの緑の保全

活用した手法等：

- 都市計画マスタープラン地区プラン（H17.7策定）
- アクションプラン（H18.4策定）
- アクションプラン追加版（H29.4策定）



【位置図】



【取組等】

○地区住民・住民団体の有志によって平成14年にまちづくり協議会設立

○まちづくり協議会が区とともに、「東本郷地区まちづくりプラン」や

「アクションプラン」を策定

(アクションプランの内容)

- ・地区横断的な防災計画づくり
- ・市道鴨居297号線の歩行者空間の改善
- ・小型バス運行と合わせた道路環境の改善
- ・緑の地域づくり



鶴見川沿いに竹製ベンチ設置
(H30.3完成)

○バス通り沿いの民有地の協力による歩行者空間の確保などが実現

整備前



整備後(H28.3完成)



バス停空間の充実
(H27.6完成)

⑤ もりのお茶の間（金沢区）

活用した手法等：

ヨコハマ市民まち普請事業（H28.11竣工）

【課題等】

- ・地域ぐるみでの青少年の育成
- ・高齢者や子育て世代の孤立
- ・地域活動の後継者不足



ヨコハマ市民まち普請事業

市民による身近な施設整備の提案を募集し、公開コンテストにより選考されたものに対して最大500万円を助成する事業。市民ならではの創意工夫にあふれた多彩な施設が市内各地で整備されている。

【取組等】

○「誰もが暮らしやすい六浦東地区」を目指して、平成28年度に地域住民がまち普請事業を活用して空家を地域交流拠点に整備

〈4つの事業を支え合って運営〉

① サロン事業

喫茶・軽食・ランチの提供、憩いの場

② 支えあい事業

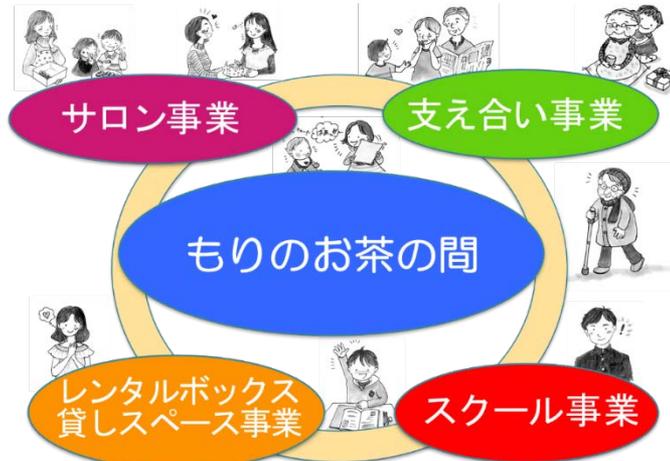
高齢者や子育ての支援
防災ボランティア事業を実施

③ レンタルボックス・貸しスペース事業

住民の手作り品の販売、集いの場の提供

④ スクール事業

生涯学習の実施、児童生徒対象の塾の開設



【位置図】



《参考》

地域まちづくりに関するルール等の概況

地域まちづくりに関するルール等の概況 平成30年3月31日 現在

【ルール等及び事業の実施地区】

	制度名称	地区数
ルール・プラン	地区計画	119
	建築協定	175
	地域まちづくりルール	19
	地域まちづくりプラン	19
整備事業	ヨコハマ市民まち普請事業	47
	プランに基づく施設整備	10

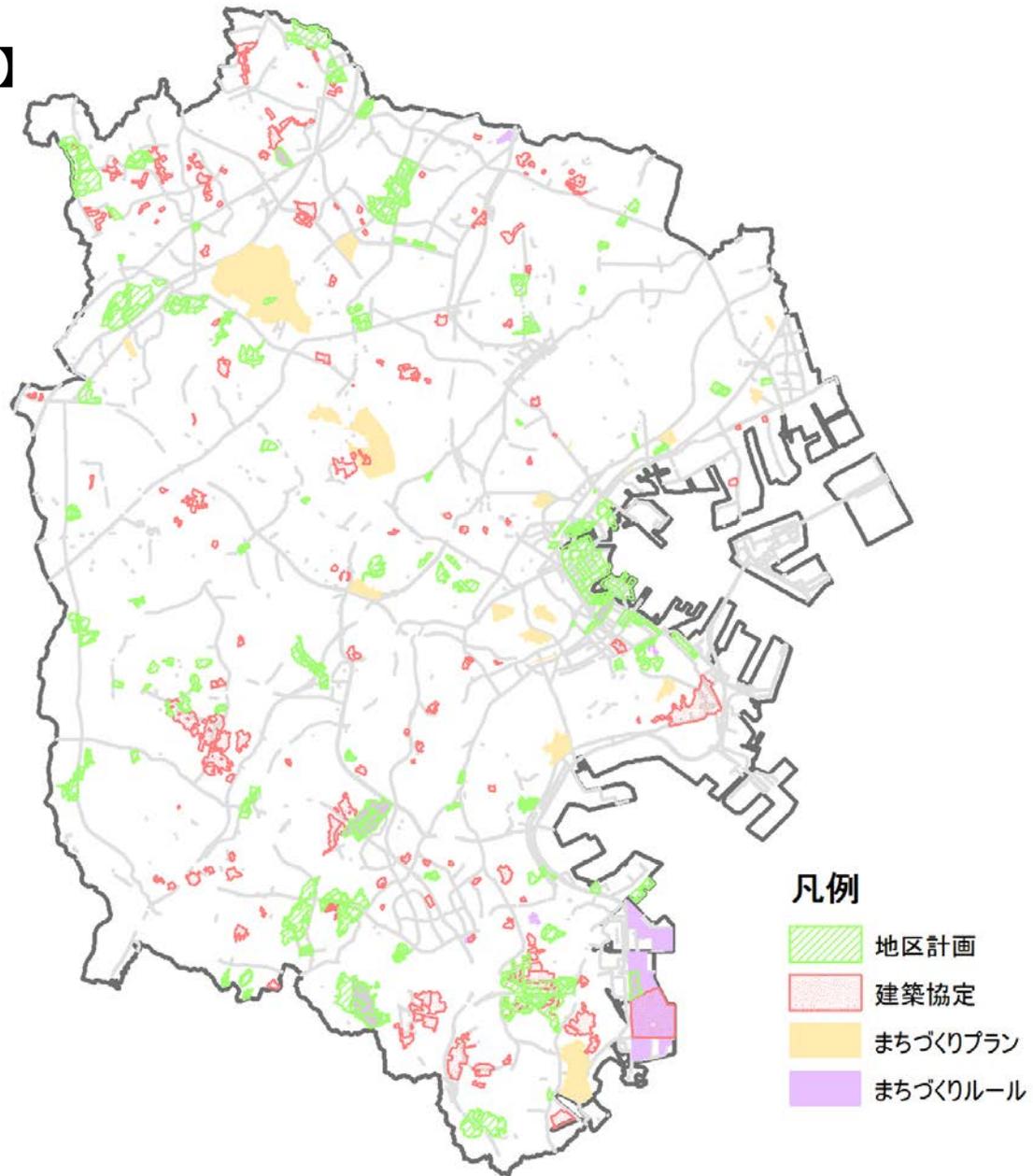
合計 389地区

【市に登録されている団体数】

制度名称	団体数
地域まちづくり組織	36
地域まちづくりグループ	74
建築協定運営委員会	171

合計 281団体

【ルール実施エリア図】



横浜市住生活基本計画

みんなで創る、自分らしく暮らせるまちヨコハマ
～ どこでも誰もが安心して暮らせる住環境を目指して ～

2018（平成30）年2月

横浜市

横浜市住生活基本計画の基本的な枠組

計画の目的と位置づけ、期間

■計画の目的と位置づけ

横浜市基本構想（長期ビジョン）を上位計画とした住宅分野の基本計画で、住生活基本法に基づく国及び県の住生活基本計画に沿った計画として、横浜市の住まいや住環境についての基本的な方向性を示しています。

■計画期間

2017（平成 29）年度から 2026（平成 38）年度までの 10 年間

住生活を取り巻く現状

- 「人」「住まい」「住宅地・住環境」からの視点による現状
- エリア別の状況
- 近年の住宅政策の動向
 - ・国の主な住宅政策
 - ・横浜市の主な住宅政策

施策の理念

理念

みんなで創る、
自分らしく暮らせるまちヨコハマ
～どこでも誰もが安心して
暮らせる住環境を目指して～

横浜の住まい・住環境のあるべき姿

やさしさがあふれるまち

- 人にやさしい
- 暮らしにやさしい
- 環境にやさしい

つながりを感じられるまち

- 未来につながる
- 人と人がつながる
- 多様な主体がつながる

あんしんして暮らせるまち

- 居住のあんしん
- 安全であんしんな住環境
- あんしんなコミュニティ

基本的な施策の展開

視点	目標	
「人」からの視点	目標 1	若年世帯から子育てで暮らせる住まいの
	目標 2	重層的な住宅セーフ保要配慮者の居住の
「住まい」からの視点	目標 3	良質な住宅ストック
	目標 4	総合的な空家対策の
	目標 5	低炭素社会の実現に くり
「住宅地・住環境」からの視点	目標 6	災害に強く、安全・
	目標 7	住み慣れた身近な地 けられる、持続可能

改定のポイント

- 地域の中で誰もが安心して暮らせる住まいの確保や
住まい方の実現
第 4 章 基本的な施策の展開 目標 2（3）、目標 1（3）
第 5 章 重点施策 テーマ 1、テーマ 2、テーマ 6
- 地域特性に応じたマンション・団地や郊外住宅地の再生
第 4 章 基本的な施策の展開 目標 3（1）、目標 7
第 5 章 重点施策 テーマ 3、テーマ 5
- まちの魅力向上に向けた総合的な空家対策の推進
第 4 章 基本的な施策の展開 目標 4
第 5 章 重点施策 テーマ 4

計画の実現に向けて

評価検証

- 施策の達成状況を図るための成果指標を設定します。
- 社会経済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。

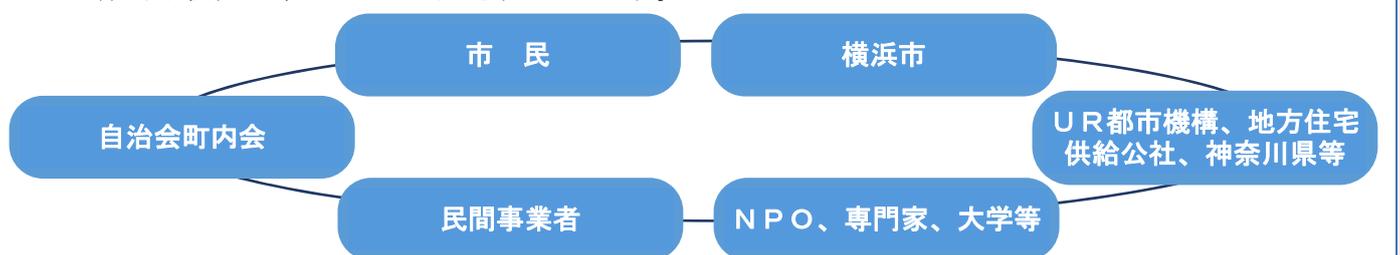
住生活を取り巻く課題

「人」からの視点	① 高齢者の住まいや暮らしの安定 ② 子育て世帯が安心して暮らせる住環境の向上 ③ 世帯規模と住宅規模のミスマッチの解消 ④ 増加する住宅の確保に配慮を必要とする方々への対応 ⑤ 世代間や地域とのつながりによる暮らしの不安の解消
「住まい」からの視点	① 高経年化するマンション・団地への対応 ② 増加する空家への対応 ③ 既存住宅ストックの流通促進、中古住宅市場の活性化への対応 ④ 環境への配慮、住生活関連産業における市内企業の活躍
「住宅地・住環境」からの視点	① 災害に強く、安全・安心な住宅地・住環境の形成 ② 持続可能な住宅地・住環境の形成 ③ 地区区分ごとの特性及び課題

	重点施策
	テーマ
世帯や高齢者世帯まで、安心して確保や住まい方の実現	テーマ1 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実
テナットの構築による住宅確保安定確保	テーマ2 多世代型住宅の供給促進
の形成	テーマ3 大規模団地の総合的な再生
推進	テーマ4 地域の活性化・まちの魅力向上に向けた空家の流通・活用の促進
に向けた環境にやさしい住まいづくり	テーマ5 持続可能な住宅地への再生
安心な住宅と住環境の形成	テーマ6 市営住宅の再生への取組
域で、誰もが安心して暮らし続ける住宅地・住環境の形成	

多様な主体による連携・共働

横浜市の住宅施策は、多様化する居住ニーズや地域課題にきめ細かく対応するため、行政だけでなく、市民や自治会町内会、民間事業者、NPO等など多様な主体が連携しながら、施策の担い手として主体的な役割を果たしていく必要があります。



第1章 計画の目的と位置づけ、期間

■計画の目的

横浜市では、1995（平成7）年5月に「横浜市住宅基本計画」を策定し、「住みたいまち、安心して住み続けられるまち 生活快適都市よこはま」を基本理念として住宅政策を推進してきました。その後、国においては、本格的な少子高齢社会の到来、住宅ストックの量の充足など社会経済情勢の著しい変化を背景に、2006（平成18）年に「住生活基本法」を制定し、住宅の「量」の確保から居住環境を含めた「質」の向上へと住宅政策が大きく転換されました。

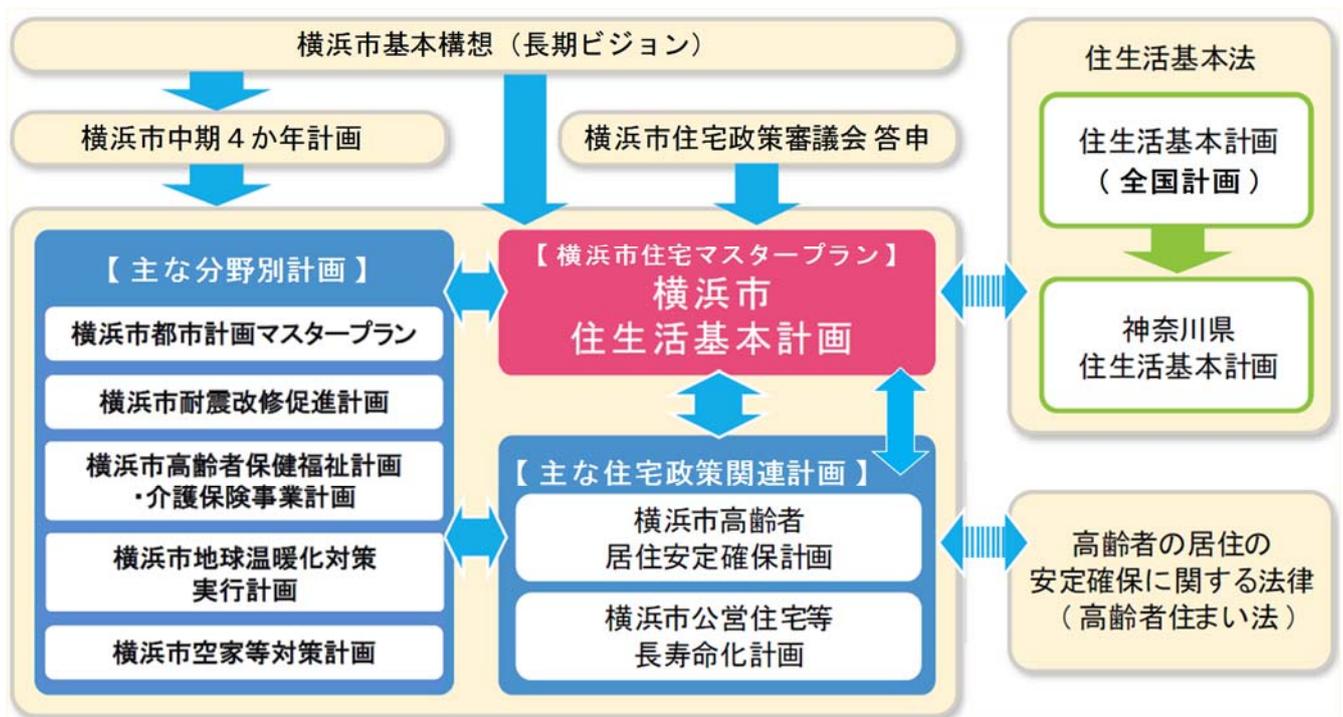
そこで、2011（平成23）年12月に、第4次横浜市住宅政策審議会から「今後の住宅政策のあり方」について答申を受け、横浜市住生活基本計画を策定しました。

計画の策定から概ね5年を迎え、住まいや住環境の変化等に対応するため、2016（平成28）年5月に、第6次横浜市住宅政策審議会に諮問を行い、「活力と魅力あふれ安全で持続可能なまちの実現に向けた、今後の住宅政策の展開」について、2017（平成29）年4月に答申を受けました。

本計画は、住生活基本法の趣旨と審議会の答申を踏まえ、今後10年間の横浜市の住まいや住環境についての基本的な方向性を示すことを目的に策定しています。

■計画の位置づけ

横浜市基本構想（長期ビジョン）を上位計画とした住宅分野の基本計画で、住生活基本法に基づく国及び県の住生活基本計画に沿った計画として、横浜市の住まいや住環境についての基本的な方向性を示しています。



■計画期間

2017（平成29）年度から2026（平成38）年度までの10年間とします。なお、社会経済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。

第2章 住生活の現状と課題

■住生活を取り巻く現状

横浜市の人口は、2019（平成31）年にピークを迎えると予測されていますが、その後も高齢者人口は増加し、2015（平成27）年の約87万人から、2030（平成42）年には、約100万人に達すると見込まれています。

2013（平成25）年時点で市内の空家総数は約17万8千戸であり、住宅総数の約1割を占めています。特に一戸建ての空家のうち、別荘、賃貸・売却用以外の「その他の住宅」は、2008（平成20）年から2013（平成25）年の5年間で約1.3倍に増加しており、今後も増加が見込まれます。

市内の分譲マンションストック数は、2013（平成25）年時点で約38万戸です。そのうち、築35年以上の分譲マンションは約7.2万戸ですが、10年後には2倍、30年後に5倍になると推計されています。

横浜市の二酸化炭素排出量の構成のうち、家庭部門の占める割合は全国と比較して大きく、2015（平成27）年度では22.6%となっています。

市内の居住世帯のある住宅は、2013（平成25）年時点で、約158万戸あります。そのうち、旧耐震建築基準となる1980（昭和55）年以前築の住宅が21%を占めるなど、高経年の住宅が一定数存在します。

市内全体では、少子高齢化、世帯の小規模化、単身世帯の増加が見込まれていますが、地域ごとには、人口が増加している地域がある一方で人口減少が進行する地域があるなど、地域での課題は多様化・複雑化しています。

■近年の住宅政策の動向

国では、住生活基本法に基づき、2016（平成28）年3月に新たな住生活基本計画（全国計画）が策定され、少子高齢化・人口減少等の課題を受け止めた新たな住宅政策の方向性が提示されました。

横浜市では、社会状況の変化を踏まえた都市計画マスタープランの見直しや、横浜市空家等対策計画の策定を進めてきました。また、高齢化の進展や高齢者の居住ニーズの多様化を見据え、横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画や、高齢者居住安定確保計画の見直しを行いました。さらに、2011（平成23）年に発生した東日本大震災の教訓等を踏まえ、横浜市防災計画の修正や、横浜市地震防災戦略を策定しました。

■住生活を取り巻く課題

「人」からの視点	「住まい」からの視点	「住宅地・住環境」からの視点
① 高齢者の住まいや暮らしの安定	① 高経年化するマンション・団地への対応	① 災害に強く、安全・安心な住宅地・住環境の形成
② 子育て世帯が安心して暮らせる住環境の向上	② 増加する空家への対応	② 持続可能な住宅地・住環境の形成
③ 世帯規模と住宅規模のミスマッチの解消	③ 既存住宅ストックの流通促進、中古住宅市場の活性化への対応	③ 地区区分ごとの特性及び課題
④ 増加する住宅の確保に配慮を必要とする方々への対応	④ 環境への配慮、住生活関連産業における市内企業の活躍	
⑤ 世代間や地域とのつながりによる暮らしの不安の解消		

第3章 施策の理念、方針・目標

理念

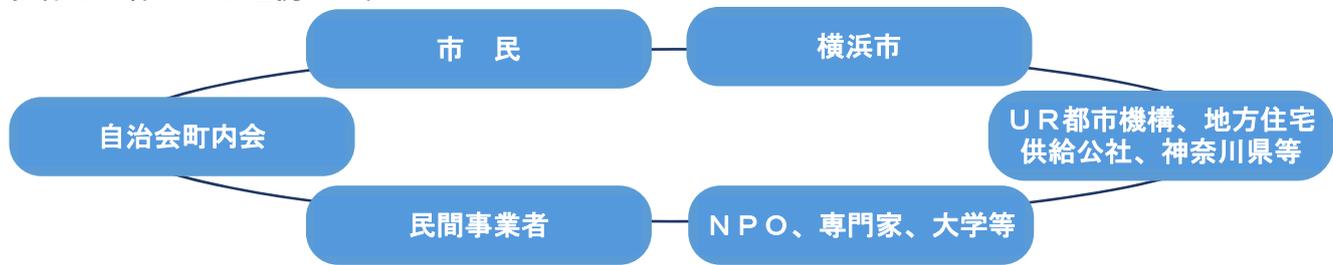
みんなで創る、自分らしく暮らせるまちヨコハマ
 ～どこでも誰もが安心して暮らせる住環境を目指して～

横浜の住まい・住環境のあるべき姿

やさしさ があふれるまち	つながり を感じられるまち	あんしん して暮らせるまち
<ul style="list-style-type: none"> ●人にやさしい ●暮らしにやさしい ●環境にやさしい 	<ul style="list-style-type: none"> ●未来につながる ●人と人がつながる ●多様な主体につながる 	<ul style="list-style-type: none"> ●居住のあんしん ●安全であんしんな住環境 ●あんしんなコミュニティ

計画の実現に向けて

多様な主体による連携・共働



方針・目標

住生活に関する複合的な課題に対応するため、「人」・「住まい」・「住宅地・住環境」という3つの視点に基づく7つの目標を掲げ、取組を推進します。

視点	目標	
「人」 からの視点	目標1	若年世帯から子育て世帯や高齢者世帯まで、安心して暮らせる住まいの確保や住まい方の実現
	目標2	重層的な住宅セーフティネットの構築による住宅確保要配慮者の居住の安定確保
「住まい」 からの視点	目標3	良質な住宅ストックの形成
	目標4	総合的な空家対策の推進
	目標5	低炭素社会の実現に向けた環境にやさしい住まいづくり
「住宅地・住環境」 からの視点	目標6	災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成
	目標7	住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられる、持続可能な住宅地・住環境の形成

目標1 若年世帯から子育て世帯や高齢者世帯まで、安心して暮らせる住まいの確保や住まい方の実現

若年世帯から子育て世帯や高齢者世帯まで、居住ニーズやライフステージの変化に合わせて、適切な住宅を選択することができる環境整備が求められています。

子育てにやさしい住宅や高齢者に配慮された住宅、シェアハウス等の住まい方など、多様な住まい方や暮らし方ができる住宅の供給を目指します。また、各世帯が必要とする質や広さの住まいに、収入や家族構成などの世帯の状況に応じて居住し、誰もが安心して暮らし続けることができる住環境を実現していきます。

- (1) 若年世帯や子育て世帯が安心して子育てができる住まいを選択し、地域の中で安心して暮らせる住環境の実現
- (2) 高齢者が安心して住み慣れた地域で暮らし続けることができる地域包括ケアを推進するため、将来の介護等に備えた住まいを確保し、地域の中で生き生きとした生活や活動ができる住環境の実現
- (3) 子育て世帯や高齢者など多世代が集まり助け合える住まいや住まい方の実現

《横浜市地域子育て応援マンション認定制度》

○認定マンションの種類

- 目 住まい&子育て支援施設 認定マンション**
子育てにやさしい住まいとして住宅の性能基準を満たし、保育所などの地域向け子育て支援施設を併設したマンション
- 目 子育て支援施設 認定マンション**
保育所などの地域向け子育て支援施設を併設したマンション

○認定マンションの特長

- 目 子育てにやさしい住まい** 子育てファミリーへのアンケート結果を取り入れた横浜市の認定基準で、子育てにやさしい住まいをチェック
- 目 地域向けの子育て支援施設を併設** 子育て支援施設を併設して、地域の皆様の子育てをサポート

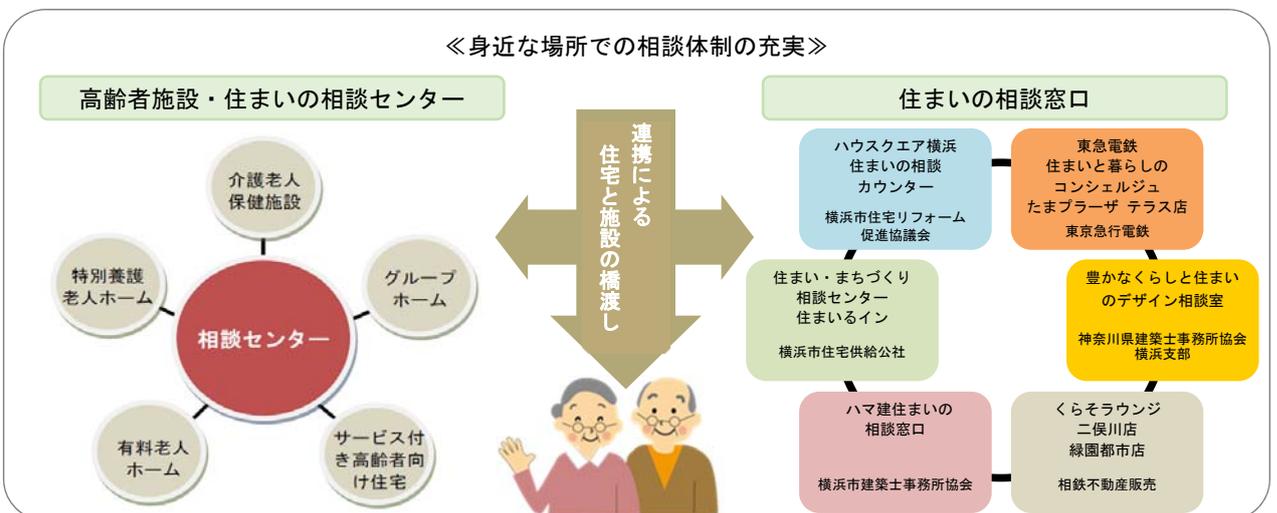


目標2 重層的な住宅セーフティネットの構築による住宅確保要配慮者の居住の安定確保

民間賃貸住宅市場において、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、被災者など、住宅の確保に特に配慮を要する方々の増加及び多様化への対応が求められています。

住宅セーフティネットの根幹である市営住宅をはじめとして、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を含めた重層的なセーフティネットを構築し、民間賃貸住宅市場において自力で住宅を確保することが難しい方々が、安心して暮らせる住まいを確保し、住み続けられる住環境を実現していきます。

- (1) 公営住宅、公的賃貸住宅の供給及び民間賃貸住宅への入居の円滑化により、自力で住宅を確保することが難しい方々が住まいを確保できる環境を実現
- (2) 入居支援と入居者の暮らしを支える居住支援の連携により、だれもが安心して暮らせる環境を実現
- (3) 低額所得の若年・中年単身者等への対応と民間賃貸住宅の活用
- (4) 身近な場所での相談体制の充実と、労働・福祉施策との連携



「人」からの視点

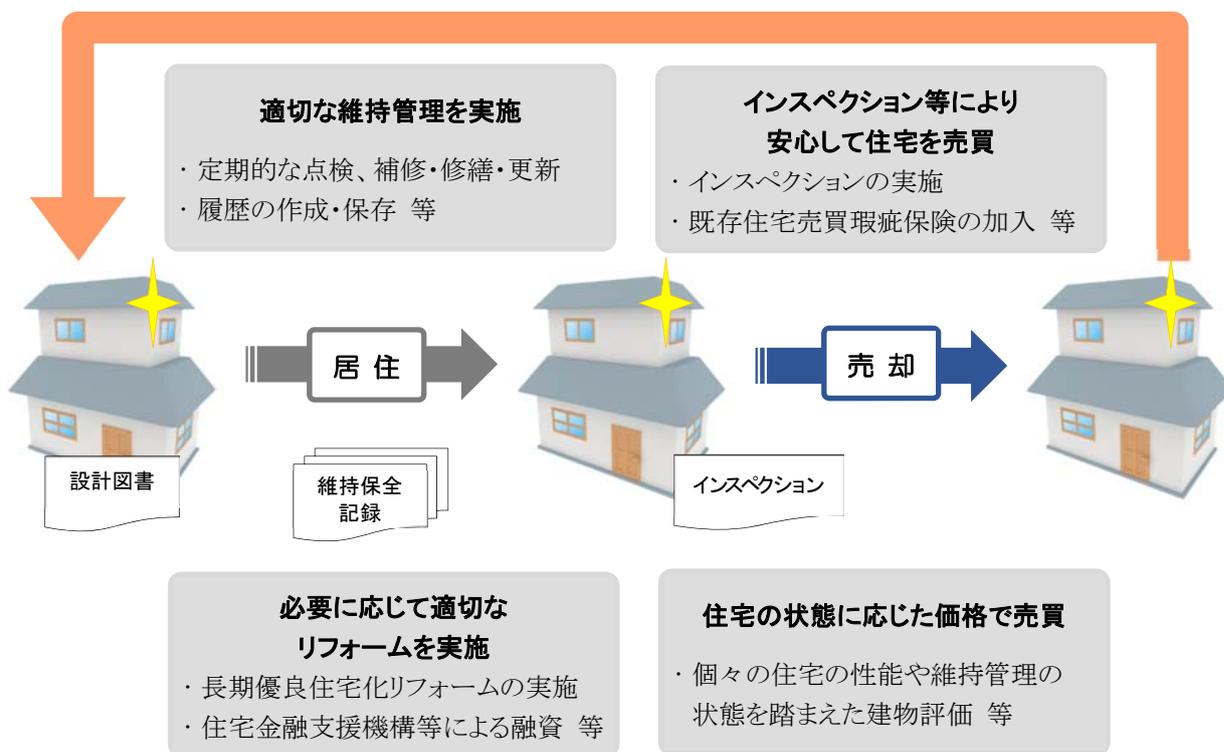
目標3 良質な住宅ストックの形成

住宅ストックの有効な利活用や環境への配慮の観点からも、良質な住宅が建設され、適切に維持管理し、長く大切に使うことが求められています。

マンション・団地の良好な維持管理や再生に向けた支援の充実をはじめ、新築住宅・既存住宅ともに総合的な対策を講ずることにより、環境にやさしく安全で良質な住宅ストックの形成と、良質な既存住宅が市場で円滑に流通される環境を実現していきます。

- (1) 大規模団地等の再生支援
- (2) 長期にわたり使用できる優良な住宅の供給・流通の推進
- (3) 快適で健康に寄与する住宅の普及促進
- (4) 良質な既存住宅が市場で適切に評価され、住宅購入者等が安心して選択できる環境の実現
- (5) 住宅ストックの適切な維持保全と有効活用の促進に向けた支援
- (6) 良質な住宅ストック形成に向けた、多様な主体と連携・協働するネットワークの構築

《既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた方向性》



出典：国土交通省「既存住宅流通を取り巻く状況と活性化に向けた取り組み」に基づき作成

目標4 総合的な空家対策の推進

横浜市の空家は増加傾向にあり、特に一戸建ての空家のうち、その他の住宅(別荘、賃貸・売却以外)の空家については、2008(平成20)年から2013(平成25)年までの5年間で約1.3倍に増加しています。この中には、適正に管理されず放置され、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものも生じてきています。今後このような空家が増加していくものと予想され、その対応が求められています。

このような中、横浜市は、空家等対策協議会での協議を踏まえ、2016(平成28)年2月に「横浜市空家等対策計画」を策定しました。住まいが空家になる前の利用中の状況から除却後の跡地利用まで、住まいの各段階の状況に応じた対策を講じることにより、総合的な空家対策を推進していきます。

- (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

《空家法について》

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(2014年11月27日公布)」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など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、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。

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いこと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。



目標5 低炭素社会の実現に向けた環境にやさしい住まいづくり

横浜市は、二酸化炭素排出量の構成のうち家庭部門の占める割合が全国の割合と比較して大きく、低炭素社会の実現に向けて、住宅分野の温暖化対策は温室効果ガス削減に大きく寄与する重要な取組です。

新築及び既存住宅における省エネルギー化の促進や省エネルギー性能の表示制度の普及、HEMSの設置等のエネルギー消費量の見える化による日々の生活における省エネルギー行動の実践など、環境に配慮したライフスタイルへの転換により、住宅分野での更なる温暖化対策を推進していきます。

併せて、省エネルギー住宅や関連設備等の住生活に関連した地域経済の活性化に取り組みます。

- (1) 総合的な環境配慮の取組を促す、分かりやすい表示制度の普及
- (2) 省エネルギー性能が高い良質な新築住宅の供給促進
- (3) 新築住宅に比べストック数が多い既存住宅の省エネルギー改修等の普及
- (4) 住生活に関連した地域経済の活性化

《ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)》

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロにすることを目指した住宅。



《エコリノベーション(省エネ改修)》

既存住宅のエコリノベーション(省エネ改修)に対する補助やエコリノベーションの学びの場となるアカデミーの開催などにより、エネルギーを賢く利用する住まい・住まい方について、市民等に普及を図っています。



目標6 災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成

住み慣れた地域で安全・安心に暮らし続けていくためには、災害時に市民の生命や財産を守ることができる住宅や住環境の確保が重要です。

横浜市では、東日本大震災を踏まえ、横浜市防災計画震災対策編を抜本的に見直しました。更に、被害をより一層軽減するための減災目標を設定し、その目標達成に向けた具体的なプランとして、「横浜市地震防災戦略」を策定しました。その中では、人的被害を2022(平成34)年度までに半減するなどの目標に対して、建物倒壊等による被害の防止や火災による被害の軽減に取り組むこととしています。

このように、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、災害に強く、誰もが安全・安心して暮らせる住宅・住環境の形成と災害時の迅速な住まいの応急、復旧へ向けた事前の取組を引き続き進めていきます。

- (1) 地震時の倒壊を未然に防ぐ住宅の耐震化の促進
- (2) 燃えにくいまち・燃え広がらないまちづくりの推進
- (3) 身近な道路や宅地等を災害に強くするための市街地環境の改善の推進
- (4) 今後発生が懸念されている大規模災害への備え
- (5) 地域主体の防災・防犯対策の推進

《狭あい道路拡幅整備事業》

○条例改正による新たな取組

- ① 建築の際の協議の義務化
- ② すみ切を設けた角地の買取り協議の実施
- ③ 道路状の整備の促進
- ④ 形状の変更や支障物の設置の禁止



目標7 住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられる、持続可能な住宅地・住環境の形成

横浜市は、都心部やその周辺の古くからある旧市街地、その後開発された内陸部の市街地など、市街地形成の歴史や経緯が異なる地域からなっています。

市内全体では、少子高齢化、世帯の小規模化、単身世帯の増加が見込まれていますが、地域ごとには、人口が増加している地域がある一方で人口減少が進行する地域があるなど、地域での課題は多様化・複雑化しています。

これらに的確に対応していくために、地域特性に応じた施策を展開し、持続可能な住宅地・住環境を形成していきます。

- (1) 地域における課題解決や魅力資源を活かしたまちづくり
- (2) 地域で暮らし続けられるための良好な住環境の維持や地域に必要な機能の導入
- (3) 「住む」住宅地から、多世代のための「住む」「活動する」「働く」を実現できる郊外住宅地への転換
- (4) 良質な住宅・良好な住環境等に関する住知識の普及啓発
- (5) 緑豊かな住環境の実現

《持続・継続的な取組に向けた活動拠点の形成》

地域活動の拠点であり、地域情報の発信や市民活動の支援を行う場、地域住民のコミュニティ形成の場として、常に開かれた拠点が地域に必要となっています。

CC ラボ（磯子区洋光台周辺地区）



みなまきラボ（相鉄いずみ野線沿線地域）



第5章 重点施策

「第4章 基本的な施策の展開」の「人」「住まい」「住宅地・住環境」の3つの視点から、特に先導的で波及効果が大きいと期待される施策や、施策の組合せによってより相乗効果が高まることが期待できるものを、重点施策と位置付け、市民、NPO、専門家、民間事業者等と一体となって取り組んでいきます。

テーマ1 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実

【取組の背景】

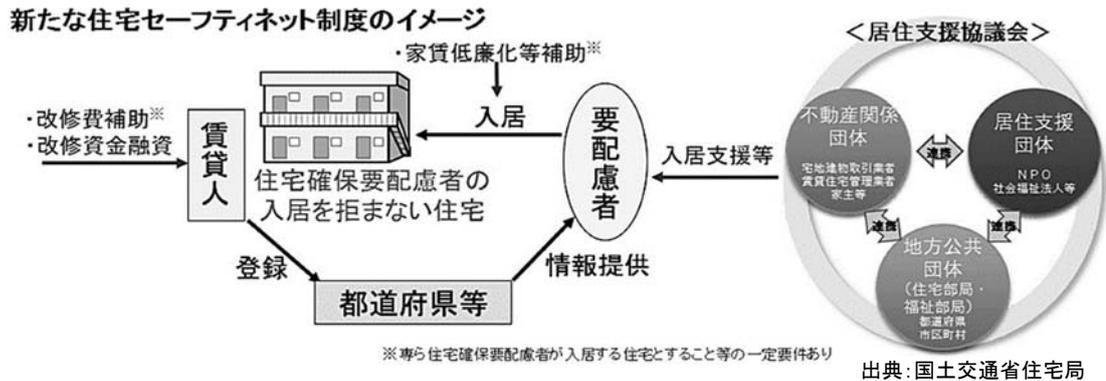
子育て世帯・高齢者世帯といった住宅確保要配慮者が増加していることから、公営住宅・公的賃貸住宅を中心とした従来の住宅セーフティネットに加え、民間賃貸住宅への入居支援・居住支援を進めていきます。

【取組の内容】

- 民間住宅あんしん入居事業の推進
- 高齢者向け住宅への住替え支援の促進
- 身近な相談・情報拠点の充実化

住宅セーフティネット法の改正に伴って創設された、新たな住宅セーフティネット制度の概要

子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の増加に対応するため、民間賃貸住宅や空家を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度等を内容とする新たな住宅セーフティネット制度を創設し、住宅の改修や入居者負担の軽減、居住支援協議会等による居住支援活動等への支援を行います。



テーマ2 多世代型住宅の供給促進

【取組の背景】

急速に進む高齢化を踏まえ、高齢者の方が、介護が必要になっても子育て世代などとともに地域の中で安心して住み続けられるよう、生活支援などの必要な機能を備えた住宅の供給を促進していきます。

【取組の内容】

- よこはま多世代・地域交流型住宅
 - ・横浜市が公募により選定した民間事業者等が、公有地を活用して、よこはま多世代・地域交流型住宅の整備及び運営を行います。
 - ・また、民有地を活用する場合は、「よこはま多世代・地域交流型住宅認定制度」に基づき、民間事業者等からの申請により、横浜市がよこはま多世代・地域交流型住宅を認定します。



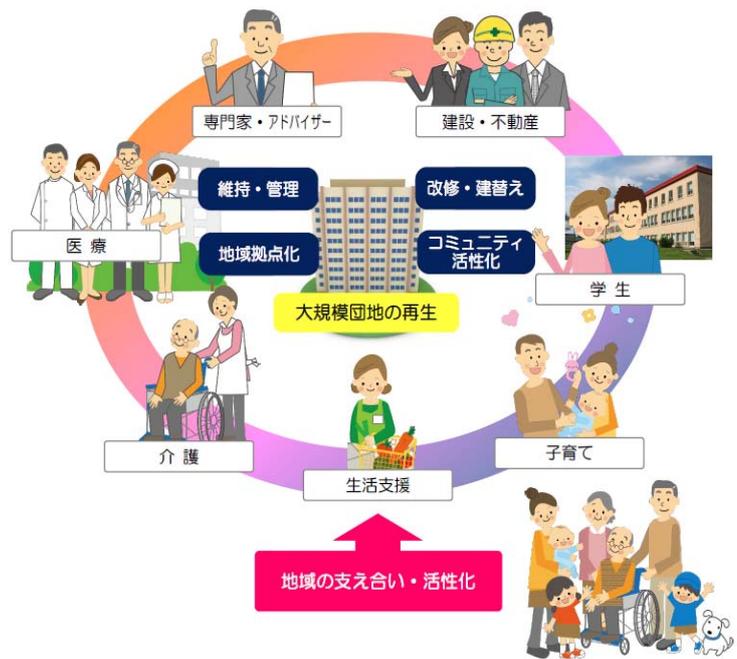
テーマ3 大規模団地の総合的な再生

【取組の背景】

高度経済成長期に数多く開発された郊外部の大規模団地では、老朽化やコミュニティの希薄化が課題となっているため、多様な世代が安心して住み続けられるよう、総合的な再生を推進します。

【取組の内容】

- 団地の維持管理と住環境再生への支援
- 中・長期的な再生に向けた支援
- 団地再生施策の構築
 - ① コンソーシアムによる仕組みづくりの構築
 - ② 地域コミュニティの活性化による団地再生の推進



テーマ4 地域の活性化・まちの魅力向上に向けた空家の流通・活用の促進

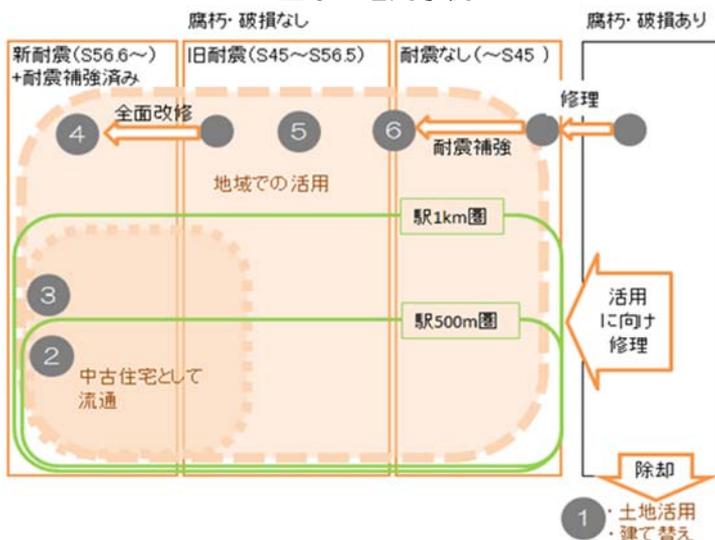
【取組の背景】

増加傾向にある空家のうち、利用可能な空家を地域の資源にとらえ、多様な主体と連携しながら、地域の活性化につなげていきます。

【取組の内容】

- 専門家団体と連携した相談体制の整備
- 空家の流通・活用の手引きの作成

＜空家の活用事例＞



【横浜市建築局「空家の流通・活用の手引き」より抜粋】

<p>① 土地 (空家の庭の活用)</p> 	<p>④ サロン、小規模保育事業、デイサービスの複合施設</p> 
<p>② 住宅 (エコなリノベーションで中古住宅として流通)</p> 	<p>⑤ 地域住民が運営する多世代交流サロン</p> 
<p>③ サロンでランチを提供 まちカフェ</p> 	<p>⑥ 子どもの居場所を核にした多世代サロン</p> 

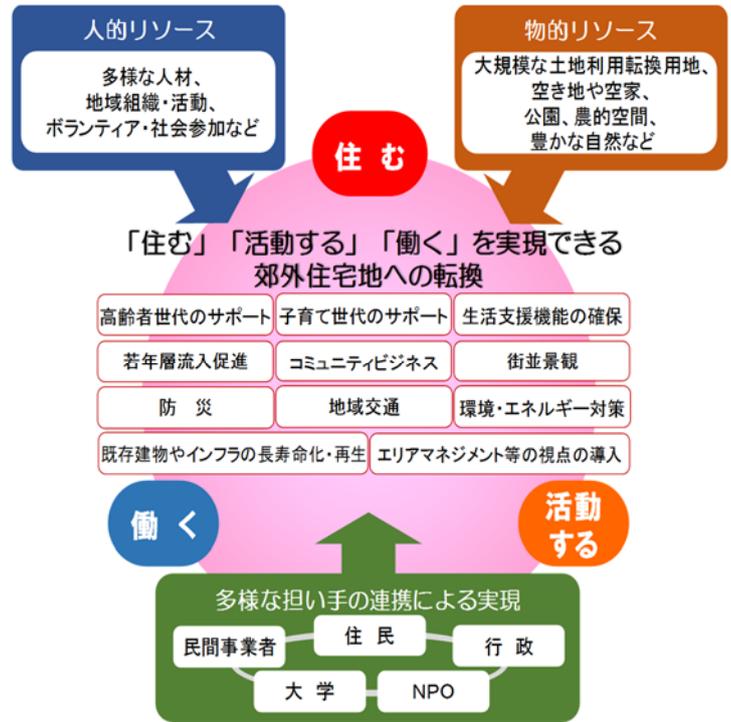
テーマ5 持続可能な住宅地への再生

【取組の背景】

住宅地を取り巻く複合化した課題に対応するため、地域特性に応じた施策を展開し、持続可能な住宅地への再生を進めていきます。

【取組の内容】

- 多世代がコミュニティを育める場を備えた住まいの供給
- 医療・介護・福祉サービスや生活支援機能の確保
- まちなみ景観など地域の個性や魅力の向上や機能誘導などによる地域の課題解決
- 環境・エネルギー対策に配慮したモデル住宅地の整備
- 防災や地域交通など地域の課題解決も含めた持続可能なまちのしくみづくり



テーマ6 市営住宅の再生への取組

【取組の背景】

市営住宅では、多様化する住宅確保要配慮者の居住ニーズに応えることが求められています。

住宅の老朽化に的確に対応するほか、入居者の高齢化を踏まえて、多様な世帯と地域の中で安心して住み続けられる住まいを供給するとともに、更なるコミュニティの充実を図る必要があります。

【取組の内容】

- 市営住宅の戸数の維持
- 再生の進め方
- 地域のまちづくりに配慮した市営住宅団地の再生





2018（平成 30）年 2 月発行

編集・発行

横浜市建築局住宅部住宅政策課

〒231-0017 横浜市中区港町1-1

電話：045-671-2922 FAX：045-641-2756

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

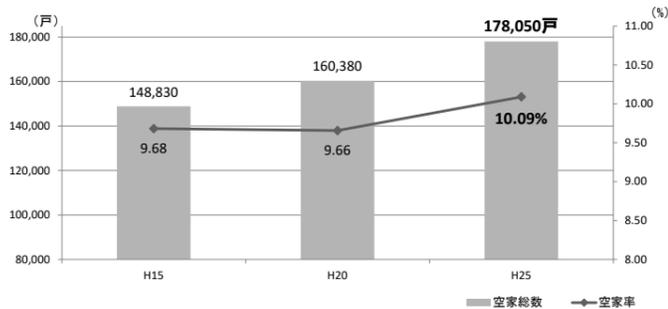
(3)計画期間

2015(平成27)年度から2018(平成30)年度までの4年間

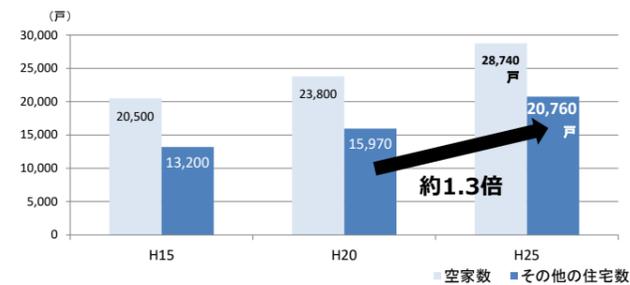
2 横浜市の空家をとりまく現状

- 空家総数は約17万8千戸であり、住宅総数の約1割。
- 全国に比べて空家率は低いが、一戸建の空家は増加している(「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。

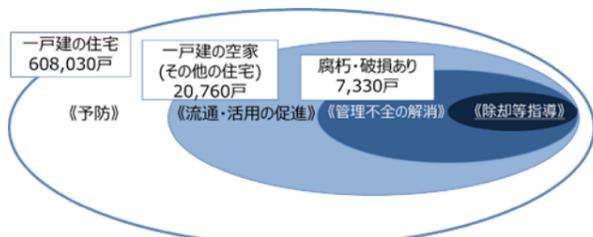
◇空家総数(共同住宅等の空室を含む)



◇一戸建の空家(空家総数とその他の住宅数)



◇一戸建の空家の内訳と対策イメージ



「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

(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

横浜市域のうち、「主に一戸建の住宅が立地する市街地」とします。

(3)空家等の調査

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。

(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】

(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

- 市民への情報発信(啓発パンフレットの配布、様々なツールを活用した広報の展開)
- 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
- 専門家団体と連携した空家相談会の実施
- 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専門家等との連携の検討

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補助(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)の開催
- 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:子育てりびいん事業や大学・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)

◆地域の活動拠点等住宅以外の用途への活用◆

- 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み(空家バンク)の検討

空家化

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
- 地域の人材(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の判断基準の策定【詳細は裏面※2を参照】
- 緊急対応措置の検討

放置・管理不全状態



除却

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

跡地の活用



（※ 1）空家等に関する対策の実施体制の整備

（1）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。

（2）空家等に対する相談対応体制について

■【空家所有者・管理者 対象】

所有・管理している空家についての相談対応

横浜市内に空家を所有している、又は管理している方が抱える様々な問題について、不動産や法務、建築などの専門家団体と連携し、相談窓口を設けています。

不動産の売買や賃貸に関すること	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
相続や権利関係等に関すること	横浜弁護士会 (28年4月より「神奈川県弁護士会」)
相続登記等に関すること	神奈川県司法書士会
境界の調査・確認等に関すること	神奈川県土地家屋調査士会
建物に関すること	一般社団法人 横浜市建築士事務所協会
空家及び跡地の活用に 関すること	NPO 法人 横浜プランナーズネットワーク
不動産の評価に 関すること	一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会 <small>※協定団体は平成28年2月時点</small>

■【近隣住民 対象】

近隣で放置されている空家についての相談対応

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ます。※括弧書きの部署も連携して対応します。

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 (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)

（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などから委員を選出しました。

（※ 2）特定空家等の対応方針及び判断基準の考え方

（1）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、周辺に著しい悪影響、危険等をもたらすものについて、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。
- ・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（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

（2）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、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。【具体的な判断基準については、ホームページをご覧ください。】

横浜市空家等対策計画



本市の空家数は増加傾向にあり、特に一戸建の空家のうち、別荘、賃貸・売却用以外の「その他の住宅」は、平成20年から平成25年の5年間で約1.3倍に増加しています。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きています。少子高齢化の進行に伴い、今後もこのような空家が増加していくものと予想されます。

このため、本市においては、関係区局から構成される庁内プロジェクトを設置し、対策の検討を進めるとともに、不動産、法務、建築、まちづくりNPO等の専門家団体と「空家等対策に関する協定」を締結し、空家の流通・活用に向けた取組を進めてきました。平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行されたことを契機に、本市の基本的な取組姿勢や対策を市民の皆様に示し、空家対策を一層総合的かつ計画的に推進するため、横浜市空家等対策計画を策定しました。

横浜市建築局

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など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いこと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。



横浜市空家等対策計画を策定しました

横浜市は、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た「横浜市空家等対策計画」を平成28年2月に策定しました。

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



取組方針

「空家化の予防」、「流通・活用の促進」、「管理不全の防止」、「空家除却後の跡地活用」を取組の柱として、住まいの各段階の状況に応じた対策を進めていきます。

空家のはなし

大切にしていますか？

空家は、所有者の方や管理者の方の責任で適正に管理していただくものです。

横浜市では、適正に管理を行っていただくための取り組みをお願いしています。

横浜市

空家の定義とは

建物や建物に附属する門・塀などの工作物及びその敷地で、日常的に居住や使用されていないことが常態であるものをいいます。



空家を放置すると…

空家が適正に管理されなく放置されていると、このようなことが発生する可能性があります。

庭木や雑草が生い茂り、お隣の日当たりを悪くしたり、蚊やハチなどの害虫が発生する原因になります。

不審者が侵入することがあります。



建物が傷み、屋根瓦が落下したり、雨どいが外れたりして通行者などに怪我をさせてしまう原因になります。

不法にゴミを捨てられることがあります。

近隣でお困りの空家についての相談対応

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ます。 ※括弧書きの部署も連携して対応します。

🏠 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(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)

適正な管理をしましょう

✓セルフチェックシート

次の項目で、ご自分で空家の管理状態を簡単にチェックできるシートが付いています。ぜひ、ご自身でもチェックしてください。

適正な管理とは!?

- 所有者の方若しくは所有者に代わる管理者の方が、定期的に建物の状況を確認し、常時、空家になる前の状態に建築物を維持している
- 地域に連絡先を伝え、何か問題が発生した場合に対応ができるようになっている
- 相続が発生したら速やかに土地・建物の登記手続きを行っている …などをいいます。



地域の取組

地域の中には、高齢者の方へのサポートや、空家の見守りに取り組んでいるところがあります。取組の有無については、ご自身の空家が所在する自治会や町内会等にご確認ください。

民間企業やNPO法人などによる管理

遠方にお住まいの方や、入院等でご自宅を長期に空けられる方などに代わって、建物の管理や見守りを行っている民間企業やNPO法人があります。

また、横浜市シルバー人材センターでも空家管理のサポートを行っています。詳細はp3をご覧ください。

✓セルフチェックシート

このチェックシートは法に基づくものではありません。あくまでも、所有者や管理者の方が、管理の状況を確認する目安としてお示ししているものです。

■ 屋根

- ・屋根材の異状(ズレ、割れ、ハガレ など)
- ・アンテナの異状(傾き、垂れ下がり など)

■ 軒裏

- 軒天材の異状(シミ、ハガレ、浮き など)

■ 雨とい

- 水漏れ、ハズレ、割れ など

■ バルコニー、ベランダ

- 床材・手すりの異状(腐朽、たわみ、サビ、ぐらつき など)

■ 外壁

- 外壁材の異状(穴、浮き、ハガレ、ヒビ など)

■ 土台・基礎

- 基礎、土台の異状(ヒビ、割れ、腐朽 など)

■ 窓、ドア

- ガラスの割れ、ヒビ、開閉の不具合、落書き など

■ 家のなか

- ・雨漏り(天井や床に湿ったシミができている など)
- ・床の傾き
- ・カビの大量発生
- ・ドアなどの開閉の不具合
- ・壁紙が波を打っている

■ 家のまわり

- ・塀の異状(傾き、割れ、ヒビ など)
- ・雑草・樹木の繁茂
- ・衛生害虫等の発生(ハチ、ゴキブリ、ネズミ など)
- ・ゴミなどの不法投棄



気になる項目があれば、p5,6に掲載の専門家に相談してみましょう

お見積無料

空家管理お任せください

市内約10,000名の会員
設立35年の信頼と実績

当センターは市内6か所に拠点を構え、除草、植木剪定、ご家庭の一般作業等で日々多くのご依頼を受けています。また市内全域で広報物や選挙公報の配布実績もあり、町単位の会員ネットワークを有しています。

空家管理のサポート

空家の現状確認 毎月1回

- 建物の確認(破損、植栽の確認)
- 不法侵入、不法投棄がないか確認
- ポスティングチラシの回収、廃棄

月額**3,900円**
(手数料、消費税込)

空家の除草、植木剪定

除草 1日 **9,850円**~
(手数料、消費税込)

植木剪定 1日~ **13,700円**~
(手数料、消費税込)

※作業料金はお庭の規模や状態により異なります ※上記料金以外に別途、残さい回収料金が発生いたします
※3メートル以上の樹木、斜面での作業はお引き受けできません

その他ご家庭での一般作業を承ります。まずはご相談ください。

ご依頼の流れ

ご依頼内容確認



現場確認お見積



作業開始



実績に基づき請求書(振込)を発送



まずはお気軽にご相談ください

公益財団法人横浜市シルバー人材センター

〒233-0002 横浜市港南区上大岡西1-6-1
ゆめおおかオフィスタワー13階

TEL **045-847-1800**

Mail yschonbu01@yokohamacity-silvercenter.or.jp

空家にならないよう、予防対策を!

相続登記を忘れずに。

相続登記をしないで放っておくと、「相続人が分からず、不動産をすぐに売却できない」、「相続登記の手続き費用が高額になる」など、思わぬ不利益を受けるおそれがあります。

自分の権利を大切にするとともに、次世代の子どもたちのためにも、早めの相続登記をお勧めします。



空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の制度が創設されました。

相続時から3年後の12月31日までに、相続した家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたもの)に限り、その敷地を含みます。)または取壊し後の土地を譲渡した場合には、家屋または土地の譲渡所得に対して、3,000万円の特別控除が受けられる制度があります。平成31年までに売却した物件が対象です。

この制度の適用を受けるには、税務署への確定申告が必要となります。

被相続人居住用家屋等確認書の申請窓口
(確定申告時の必要書類)

建築局住宅政策課 045-671-2922

詳細は横浜市建築局のホームページをご確認ください。



空家を活用しましょう

建物は、使わないと、老朽化が進んでいきます。老朽化が進んだ建物は、修繕や改修する費用が大きくなり、いざ使おうと思っても使えないこともあります。できるだけ早い時期から空家を使うことで老朽化を防ぐとともに地域の賑わいの創出にもつながります。

空家となる期間を短くするために、賃貸や売買など市場流通にのせたり、地域交流スペースや福祉施設などとして活用できるか専門家へ相談しましょう。

流通・活用の促進に向けて

横浜市内での空家の流通・活用事例や関連する制度などをご紹介した「空家の流通・活用マニュアル」を作成しました。どのような空家活用の方法があるのか、空家を活用するにあたってのポイントは何か、空家活用に向けたヒントがたくさん盛り込まれていますので、是非ご利用ください。



空家に関する相談窓口のご案内

横浜市では、市内に空家を所有及び管理する皆さまが抱える様々な問題について、専門家団体の相談窓口を無料で利用することができます。下記の連絡先を御参照下さい。

なお、無料で受けられる相談内容は、各団体により取扱いが異なりますので、お問い合わせの際にご確認ください。

空家とは 個人が所有及び管理する住宅をいいます。 相談の対象 横浜市内の空家とします。

不動産(空家)の売買や賃貸に関すること

公益社団法人

神奈川県宅地建物取引業協会

電話 045-633-3035

受付時間 月～金曜日(土日祝日除く)
10:00～16:00(12:00～13:00除く)

予約なし

公益社団法人

全日本不動産協会 神奈川県本部 横浜支部

電話 045-321-8733

受付時間 月～金曜日(土日祝日除く)
9:00～17:00(12:00～13:00除く)

予約なし

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

神奈川県弁護士会

●相続に関することは 遺言・相続お悩みダイヤル

電話 045-211-7719

受付時間 月～金曜日(土日祝日除く)
9:30～16:30(12:00～13:00除く)

予約なし

●それ以外は 有料相談:横浜駅西口法律相談センター

電話 045-620-8300

受付時間 月・火・木・金曜日 9:30～17:00、
水曜日 9:30～19:30、土曜日 9:30～15:30

予約なし

土地・建物の相続登記、成年後見等に関すること

神奈川県司法書士会

電話 045-641-1389

受付時間 30分/件 月～金曜日(土日祝日除く)
13:00～16:00

予約なし

建物の表題・変更・滅失登記、境界の調査・確認に関すること

神奈川県土地家屋調査士会

電話 045-312-1177

予約制 30分/件 毎週水曜日(年末年始、祝日除く)
13:00～16:00

予約先

月～金曜日(祝日除く)9:00～17:00

建物に関すること

一般社団法人 横浜市建築士事務所協会

電話 045-662-1337

予約制 45分/件 毎週火、木曜日 13:00～16:00

予約先 月～金曜日(土日祝日除く)
9:00～17:00(12:00～13:00除く)

予約なし

不動産(土地・建物)の評価に関すること

一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会

電話 045-661-0280

受付時間 30分/件 月～金曜日(土日祝日除く)

9:30～16:30(12:00～13:00除く)

予約なし

空家及び跡地の活用(※)に関すること

NPO法人 横浜プランナーズネットワーク

電話 045-681-2922

窓口・電話相談 新規の場合は毎週火曜日
13:00～16:30(相談開始後は随時)

※地域活動や行政サービスを目的とするものに限りです。

※地域活動のために、建物を使用したい方の相談にも応じます。



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こと

神奈川県行政書士会 ● 神奈川県行政書士会 市民相談センター

電話 045-228-8985

受付時間 毎週火、水曜日 13:00～16:00

空家に係る税金に関すること

東京地方税理士会

東京地方税理士会では、
横浜市内の7支部において、
相談を受け付けます。



横浜南

事前予約制

電話 045-715-6651

受付時間 毎月第2火曜日 13:00～16:00
(休日の場合は翌日開催とし、2、3月は除く)

対象者 南区・港南区・磯子区・金沢区在住者
(税理士関与者を除く)

戸塚

事前予約制

電話 045-864-3300

受付時間 毎月第2水曜日 13:00～17:00
(8月・3月のみ第1水曜日、休日の場合は翌日開催)

対象者 戸塚区・栄区・泉区在住者

緑

事前予約制

電話 045-971-3260

受付時間 毎月第1・3水曜日 13:00～17:00
(休日の場合は翌日。2月の第1・3週と3月は第1週を除く)

対象者 緑区・青葉区・都筑区在住者

横浜中央

事前予約制

電話 045-243-0531

受付時間 毎月第1・3木曜日 13:30～16:10
(休日の場合は開催しない)

対象者 中区・西区在住者

保土ヶ谷

予約の必要なし ※電話相談のみ

電話 045-333-9009

受付時間 毎月第2・4土曜日 13:00～16:00
(2月は第2土曜のみ、3月は第1土曜のみ)

対象者 保土ヶ谷区・旭区・瀬谷区在住者

神奈川

事前予約制

電話 045-435-0151

受付時間 毎月第1木曜日、第3火曜日 9:30～12:30
毎月第2木曜日、第4火曜日 13:00～17:00
(休日の場合、翌日開催)

対象者 神奈川区・港北区在住者

鶴見

事前予約制

電話 045-502-0780

受付時間 原則毎月最終土曜日 10:00～14:00
(7月及び12月は日程が異なりますので、予めご確認ください)

対象者 鶴見区在住者

横浜市「住まいの相談窓口」もご利用ください。

横浜市では、住宅関係の団体等と連携・協力しながら、住まいの相談窓口を開設しています。
住まいについて気になることがありましたら、お気軽にご相談ください。
(窓口により、お受けできる相談内容は異なります。)

ハウスクエア横浜 (3階 住まいの相談カウンター)

電話 045-912-7482

最寄駅 市営地下鉄中川駅 徒歩2分

運営 NPO法人 横浜市住宅リフォーム促進協議会

住まいるイン(住まい・まちづくり相談センター)

電話 045-451-7762

最寄駅 横浜駅東口 徒歩3分

運営 横浜市住宅供給公社

ハマ建 住まいの相談窓口

電話 045-662-1337

最寄駅 みなとみらい線馬車道駅6番出口 徒歩3分
市営地下鉄関内駅4番出口 徒歩10分

運営 一般社団法人 横浜市建築士事務所協会

豊かなくらしと住まいのデザイン相談室

電話 045-226-3551(予約)

最寄駅 JR関内駅 徒歩5分

運営 一般社団法人 神奈川県建築士事務所協会横浜支部

東急電鉄 住まいと暮らしのコンシェルジュ
(たまプラーザ テラス店)

電話 ☎ 0120-312-109

最寄駅 東急田園都市線たまプラーザ駅直結

運営 東京急行電鉄株式会社

くらそラウンジ
(二俣川店)

電話 ☎ 0120-901-086

最寄駅 相鉄線二俣川駅 徒歩1分

運営 (緑園都市店)

電話 ☎ 0120-901-131

最寄駅 相鉄線緑園都市駅 徒歩1分

運営 相鉄不動産販売株式会社