

☆☆住まいまちづくり相談☆☆

住まいまちづくりの事は「NPO法人横浜市まちづくりセンター」へご相談ください。ご相談内容に応じて、各種専門家(専門部会員)アドバイザーとして対応いたします。更に支援の依頼にはコーディネーターやコンサルタントの派遣も致します。また業務の依頼に対しては、事業者をご紹介します。

- ◆新築・増築・改築・リフォーム
高齢者・障害者住宅のバリアフリーの設計監理・施工・マンションの設計・監理(大規模修繕等)・施工
- ◆耐震診断・耐震改修
住宅・ビル・マンション等の耐震設計・監理・施工
- ◆みんなのまちづくり
住宅地・商店街・景観づくり・ルールプランなど、地域で気になっていることをお気軽にご相談ください。
- ◆空き家対策・中古住宅利活用
空き家問題、中古住宅の有効利用について各種専門家がワンストップでご相談に応じます。

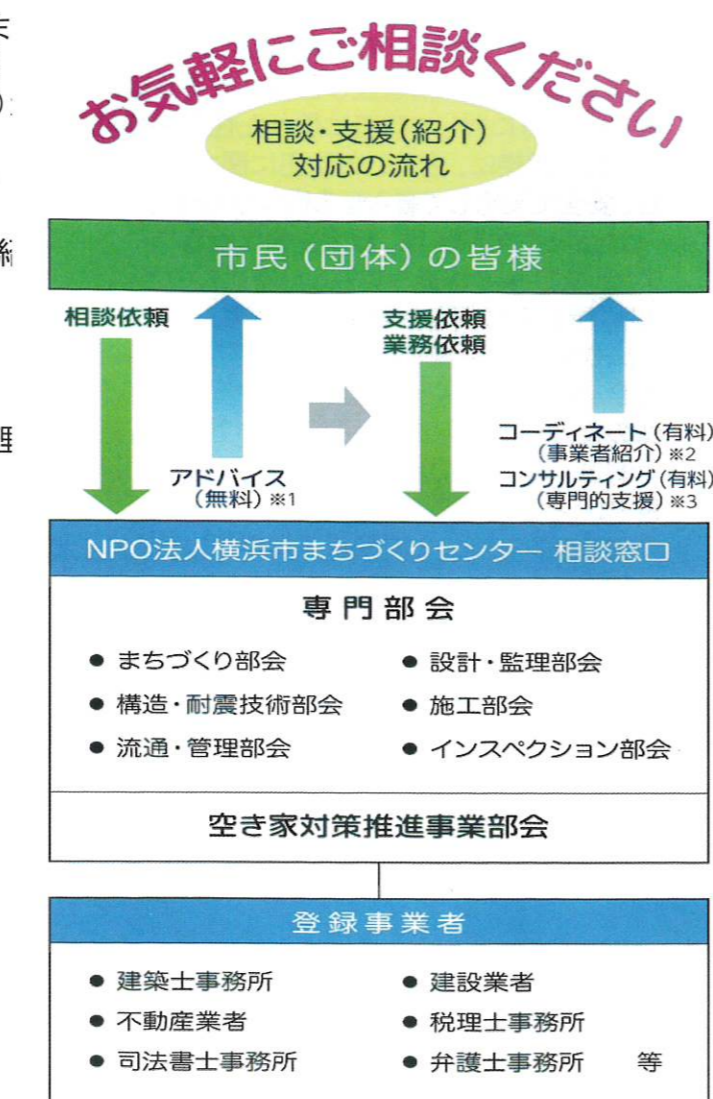
住まいまちづくり相談窓口

下記事務局まで ご予約の上、お越しください。

受付先 TEL 045-315-4089

FAX 045-315-4099

Email info@machisen.org



※1 アドバイスは電話、FAX、メール、面談にて行います。
 ※2 アドバイス後ご依頼により、専門部会登録事業者をご紹介します。
 ※3 継続的に専門的な助言、サポートが必要な場合は、専門家を派遣し、専門的支援業務をお引き受け致します。

まちセンのHPはこちら➡



住まいまちづくり活動を担う会員(正会員・賛助会員)募集中

発行日 2025年1月5日
 発行人 理事長: 月出正弘
 発行所 横浜市認証 特定非営利活動法人
 横浜市まちづくりセンター
 〒231-0033 横浜市中区長者町5-49-1ラフィアヌ長者町2階
 TEL.045-315-4089 FAX.045-315-4099
 URL https://machisen.org
 E-mail info@machisen.org

— 広報委員会 —
 担当理事: 竹内俊雄
 委員長: 月出正弘
 広報紙委員: 丸山孝樹 廿日出頼秀
 星野広行 室井一真
 山村修生 細川英史
 田尻竜也 獵場裕二

横浜の住まいまちづくりに役立つ情報誌!

～情報誌 まちセン～

横浜市認証

特定非営利活動法人横浜市まちづくりセンター VoL. 25

活動を展開する場所づくり支援事業

～活動を展開する場所づくり総合相談窓口～

NPO法人横浜市まちづくりセンターは、「活動を展開する場所づくり支援事業」を実施しています。

横浜市内には、「高齢者サロン」や「認知症カフェ」等の高齢者のための場を運営する、高齢者福祉の増進を図る『市民活動団体』や「障がい者いきいきサロン」や「障がい者ワークショップ」等の障がい者のための場を運営する、障がい者福祉の増進を図る『市民活動団体』、「子ども食堂」等の子どもたちのための場を運営する、子どもの健全育成を図る『市民活動団体』、「子育てカフェ」等の子育て親子のための場を運営する、子育て親子の支援を図る『市民活動団体』が増えています。

しかしながら、『市民活動団体』が活動を展開したい地域において、一般の賃貸物件では、賃料や保証等の賃貸条件が合致せず、借りにくいという現状があり、活動を展開できる場所をつくる事が出来ないという課題があります。

一方、少子高齢化の進展に伴い、横浜市内の各地域の住宅地で空き家となっている住宅や商店街で空き家となっている店舗が増加しているという現状があります。

これら空き家住宅や空き家店舗の中には、都市計画法、建築基準法、消防法等の法令に適合の上、用途変更や改築、改修・改装を行うことにより、『市民活動団体』が活動を展開する場所として利活用できる物件があります。『市民活動団体』が活動を展開できる場所として、利活用できる空き家(店舗)がありながら、利活用出来ず、活動を展開する場所をつくれないうのは、不動産賃貸借や建築設計工事に関する情報やノウハウが無く、探し方や選び方、改築や改修・改装の仕方を習得されていないからです。

当法人では、これまでに、放課後児童クラブとして「民間学童クラブ」、児童養護施設として、「ファミリーホーム」、障がい者支援NPO法人の活動場所等の新規開設を支援しました。

『市民活動団体』が活動を展開したい地域にある空き家(店舗)等を借り受けて、活動を展開する場所をつくる際の課題をワンストップで解決できる相談窓口を開設し、相談対応と専門的支援を行っていますので、後記相談窓口までお気軽にお問合せください。



理事長・活動を展開する場所づくり支援事業PTリーダー 月出 正弘

土砂災害特別警戒区域

～土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)に指定された場合～

土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)に指定されると、不動産価格に大きな影響が生じます。一般的に、価格は通常の相場と比べて半以下に下落することが多く、1,000万円以上の下落が発生することもあります。この下落は、災害リスクの増大、建築規制の強化、開発行為の制限、購入希望者の減少などが主な要因です。

相続税評価額も影響を受け、約10%～30%減額されます。減額幅は土地の総面積に対する特別警戒区域の割合によって変動します。評価方法は、通常の評価額を算出した後、特別警戒区域補正率を適用し、必要に応じてがけ地補正も行います。

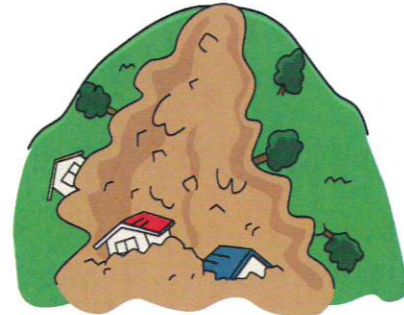
例えば、総地積400m²の土地で300m²が特別警戒区域の場合、特別警戒区域の割合は0.75となり、補正率表による特別警戒区域補正率(例:0.70)を適用して評価額を算出します。

注意すべき点として、一度指定された区域は大規模な安全対策工事がない限り解除される可能性が低いこと、土砂災害警戒区域(イエローゾーン)から特別警戒区域への変更リスクも考慮する必要があることが挙げられます。

また、売却は可能ですが、買主を見つけるのが困難になる可能性が高くなります。

このように、土砂災害 特別警戒区域の指定は不動産価格に大きな影響を与えますが、相続税の面ではメリットもあります。

不動産所有者は、この指定が自身の資産に与える影響を十分に理解し、適切な対策を講じることが重要です。



不動産鑑定士 丸山孝樹

空き家特例税制

～3000万円控除を確認しましょう～

空き家特例とは、被相続人の生前の住まいであった空き家及びその敷地を相続又は遺贈によって取得した相続人等が、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日までにそれを売却する場合、その譲渡所得から最大3000万円を控除できる制度です。

令和5年度税制改正によって、空き家特例の施行期間が令和9年12月31日まで延長され令和6年1月1日より二つの改正が行われました。

一つ目は、売却方法が拡充しました。改正前は、耐震基準に適合していない家屋は対象外のため相続人側で取り壊しが必要でしたが、改正後は、適合しなくてもその譲渡の翌年2月15日まで買い手側が耐震リフォームするか取り壊しをすれば適用可能になり相続人の負担が大きく減りました。

二つ目は、3人以上の相続人で譲渡する場合は、各々2000万円が上限になり控除額が制限されました。対象となる空き家は、区分所有(マンション等)以外の家屋、昭和56年5月31日以前に建築、被相続人以外に居住の用にされていない事、相続の時から譲渡時まで事業・貸付・居住の用にされていない事。譲渡の条件は、譲渡価額が1億円以下となります。

税理士 吉田ふみ枝



神奈川県セキュリティ・ホーム認定制度

～闇バイトによる凶悪な住宅侵入強盗の対策として～

この制度は、神奈川県内に所在する戸建住宅につき、住宅への侵入を伴う窃盗や性犯罪などの犯罪の防止に配慮した構造及び設備を有する建物を一定の基準で評価し、認定・登録することにより、購入者(入居者)に対して防犯に優れた住宅の情報提供と普及を目指す制度です。

県民の皆様は、住まいの防犯に関する意識を高めていただくと共に、防犯性の高い建物を広く普及させ、安全で安心して暮らせる街づくりを目指す一環として行われています。

したがって本制度は、認定を受けた建物において犯罪が発生しない事を保障するものではありません。また、認定は本審査を実施した時点での当該建物に対する評価結果であることから、認定されたことにより、所有者に何らかの権利や効力、便宜などが与えられるものでもありません。

2005年4月に施行した、県民総ぐるみで犯罪をなくしていくための規範となる「神奈川県犯罪のない安全・安心まちづくり推進条例/住宅に関する防犯上の指針」や国土交通省が定める、住宅の品質確保の促進に関する法律(品確法)に基づく「住宅性能表示制度/開口部の侵入防止対策」、「神奈川県防犯優良マンション認定制度評価基準」などを引用し、いくつかの物件サンプルでその妥当性を検証して神奈川県警察の指導を受けながら、特定非営利活動法人神奈川県防犯セキュリティ協会が独自にまとめたものです。新築物件では、設計図面による「設計審査」と、竣工後の現場における「本審査」の2段階で審査を行います。

リニューアル物件や既に工事が進んでいる場合は即本審査を申請していただく事も可能です。

防犯設備士 月出正弘

神奈川県セキュリティ・ホーム

認定証

認定:NPO法人神奈川県防犯セキュリティ協会

公認: 神奈川県警察

住まいの点検とお手入れ

～住まいの点検とお手入れ[戸建 基礎まわり・敷地の排水編]～

戸建住宅の改修工事や上下水道工事、植栽などで基礎の周囲を深く掘る場合は、基礎本体を損傷したり、建物を支持している地盤を壊さないように十分注意しましょう。

建物に近接して将来大木になるような樹木を植えると、成長に伴って、根が基礎を破損することがありますので、注意しましょう。

その結果、異常な箇所があった場合は専門業者に詳しく点検してもらいましょう。

敷地内に水たまりができて、長時間乾かないなど、敷地に湿気が多いと衛生上良くないばかりでなく、建物の劣化を早めるほか、シロアリなど害虫発生の原因になりますので、日頃から敷地内の排水経路に気を付け、建物まわりに設けられている排水用溜桝や溝のゴミは時々掃除しましょう。

水はけが悪い地盤では、敷地内に水たまりをつくらないように、雨どいの勾配や方向を変えるなどして、雨水を直接に排水桝へ誘導するようにしましょう。

それでも水たまりができる場合は、U字溝や集水管を埋設することをお勧めします。

これらの埋設工事や雨どいの勾配補修は専門の業者に依頼しましょう。

建築士 月出照望

