

【項目6】「脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成」について

【項目8】「空き家の予防・流通活用・管理不全防止解消・跡地活用の総合的な対策の推進」
について

横浜市のこれまでの取組状況

1. 住宅の質 省エネ化・環境に配慮した住宅に関する取組

横浜市の施策の分類

方法	主な施策	新築	既存	持家	賃貸
①補助	横浜市住まいのエコリノベーション（省エネ改修）補助制度		●	●	●
	自立分散型エネルギー設備設置費補助（エネファーム等）	●	●	●	●
②税制	新築された省エネルギー対策住宅についての減額制度（都市計画税の減額）	●		●	●
	新築された認定長期優良住宅についての減額制度（固定資産税・都市計画税の減額）	●		●	●
	省エネ改修工事を行った住宅についての減額制度（固定資産税・都市計画税の減額）		●	●	
③融資	住宅政策と連携した住宅ローン金利優遇（省エネ改修補助と【フラット35】の連携）		●	●	
④相談・情報提供	横浜市省エネ住宅相談員登録制度	●	●	●	●
④相談・情報提供 ⑤担い手育成	イベント・セミナー開催（建築環境セミナーや技術講習会）	●	●	●	●

1. 住宅の質

省エネ化・環境に配慮した住宅に関する取組

国の施策の分類

方法	主な施策【所管】	新築	既存	持家	賃貸
補助	地域型住宅グリーン化事業 (ゼロ・エネルギー住宅型、高度省エネ型、省エネ改修型) 【国交省】	●	●	●	
	戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)化等支援事業 【環境省】	●	●	●	
	集合住宅の省CO2化促進事業 (高層ZEH-M支援事業、低中層ZEH-M促進事業) 【環境省】	●		●	●
	次世代ZEH+実証事業【経産省】	●	●	●	
	超高層ZEH-M実証事業【経産省】	●		●	●
	サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型) (LCCM住宅部門(戸建住宅)、賃貸住宅トップランナー事業者 部門(長屋又は共同住宅)) 【国交省】	●	●	●	●
	既存住宅における断熱リフォーム支援事業【国交省、経産省】			●	●
税制	(改修)所得税(投資型)の特例措置【国交省】		●	●	
	(改修)所得税(ローン型)の特例措置【国交省】		●	●	

1. 住宅の質

省エネ化・環境に配慮した住宅に関する取組

① 補助

住まいのエコリノベーション（省エネ改修）補助制度

- 「省エネ」かつ「健康」な住まいの基本となる室内温度差の少ない住宅の普及を目的とし、2014(H26)年から実施
- 改修による断熱効果の高い開口部と、ヒートショックリスクが高い浴室を含めた「住宅全体」や「日常生活空間」の断熱性能を向上させる改修に対する補助



内窓を設置
資料：LIXIL(株)



断熱性能の高い窓に交換
資料：YKK AP(株)

新築	既存	持家	賃貸
	●	●	●



資料：『あたたか住まいガイド』
(一財)ベターリビング発行(右)

ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）補助制度・普及啓発

- ZEHの新築に対する補助を2020(R2)年度まで実施

新築	既存	持家	賃貸
●		●	

- 2021(R3)年度からはZEHの普及啓発と合わせて国、県による補助制度の活用を促進
⇒経産省、環境省、国交省の3省連携による補助制度や神奈川県補助制度の紹介

1. 住宅の質 省エネ化・環境に配慮した住宅に関する取組

② 相談・情報提供

省エネ住宅に関するイベント・アカデミー

- 省エネ住宅について学びの場となるアカデミーやイベントなどを開催
- 省エネ住宅普及の動画・パンフレットを作成



省エネ住宅相談員制度

- 市民からの相談に対し、省エネ相談員が省エネ住宅に関する総合的なアドバイスを行う

③ 担い手育成

建築環境セミナー

- 建築技術者向けに、建築環境セミナーや技術講習会等を実施

■ 過年度の実績

年度	内容
2017	<ul style="list-style-type: none"> ○講習会 ・木造戸建を例に省エネ計算の演習と解説 ・CASBEE戸建の評価の方法の解説
2019	<ul style="list-style-type: none"> ○講習会 ・改正建築物省エネ法について、適合義務対象の拡大や建築主への説明義務制度の新設など解説 ○体感ショールーム見学会 ・断熱性能や遮熱性能の違いを様々な実験装置と実物展示から省エネ性能の違いを体感
2020	<ul style="list-style-type: none"> ○オンラインセミナー ・令和3年4月からの改正建築物省エネ法における説明義務化を控えた学習

1. 住宅の質

耐震化・バリアフリー化に関する取組

施策の分類

方法	施策	新築	既存	持家	賃貸
①補助	横浜市木造住宅耐震改修促進事業		●	●	
	横浜市特定建築物耐震等補助事業		●		●
	横浜市マンション耐震改修促進事業		●	●	
	横浜市高齢者等住環境整備事業		●	●	●
②税制	耐震改修工事を行った住宅についての減額制度 (固定資産税・都市計画税の減額)		●	●	●
	バリアフリー改修工事を行った住宅についての減額制度 (固定資産税の減額)		●	●	
	サービス付き高齢者向け賃貸住宅についての減額制度 (固定資産税の減額)	●			●
③相談・ 情報提供	横浜市木造住宅耐震診断士派遣事業		●	●	●
	木造住宅訪問相談事業		●	●	●
	耐震トータルサポート事業		●	●	●
	住まいの相談窓口	●	●	●	●
③相談・ 情報提供 ④担い手育成	イベント・セミナー開催	●	●	●	●

1. 住宅の質 耐震化に関する取組

① 補助

木造住宅耐震改修促進事業

- 1981(昭和56)年5月31日以前に建築確認を得て着工された木造の個人住宅の耐震改修工事費用の一部を補助する制度



② 税制

耐震改修工事を行った住宅についての減額制度

- 1982(昭和57)年1月1日以前から所在する住宅において、一定の耐震改修工事が行われたものについて、一定期間、当該住宅にかかる固定資産税額の2分の1を減額

③ 相談・情報提供

木造耐震診断士派遣事業

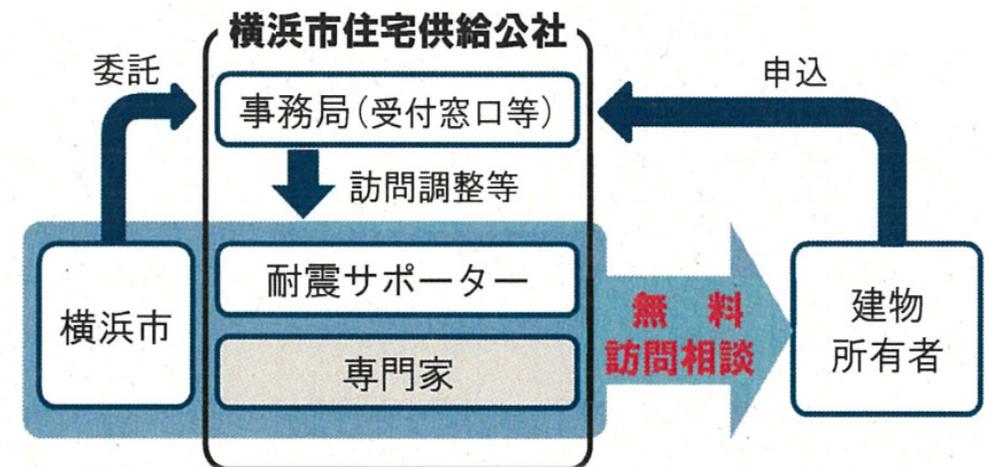
- 横浜市が耐震診断を行うもので、木造住宅診断士を派遣し、調査を実施。市民の耐震対策の支援を実施。

木造住宅訪問相談事業

- 建物の耐震化について無料相談を実施。

耐震トータルサポート事業

- 建物の耐震化に向けた専門家等（設計士やFP等）を派遣し支援。



1. 住宅の質 耐震化に関する取組

① 補助

横浜市マンション耐震改修促進事業

- 耐震診断から、耐震改修設計、耐震改修工事までを支援
- 設計士やFP等の専門の相談員を無料で派遣し、トータルにサポート
- 対象マンション
 - 1981(昭和56)年5月末日以前に着工したマンション
 - 区分所有かつ、半数以上が区分所有者本人が居住している、又は3階以上1,000㎡以上

横浜市特定建築物耐震等補助事業

- 病院、学校、店舗、事務所等の多くの人々が利用する建築物等や、地震災害時に通行を確保すべき道路沿道の建築物の耐震診断、改修設計、耐震改修、除却に対して、費用の一部を補助



補強前



補強後

○マンション耐震改修事例
 (バルコニー外側に耐震フレームを新設)
 『マンション耐震化マニュアル』より掲載
 (発行：(一財)日本建築防災協会)



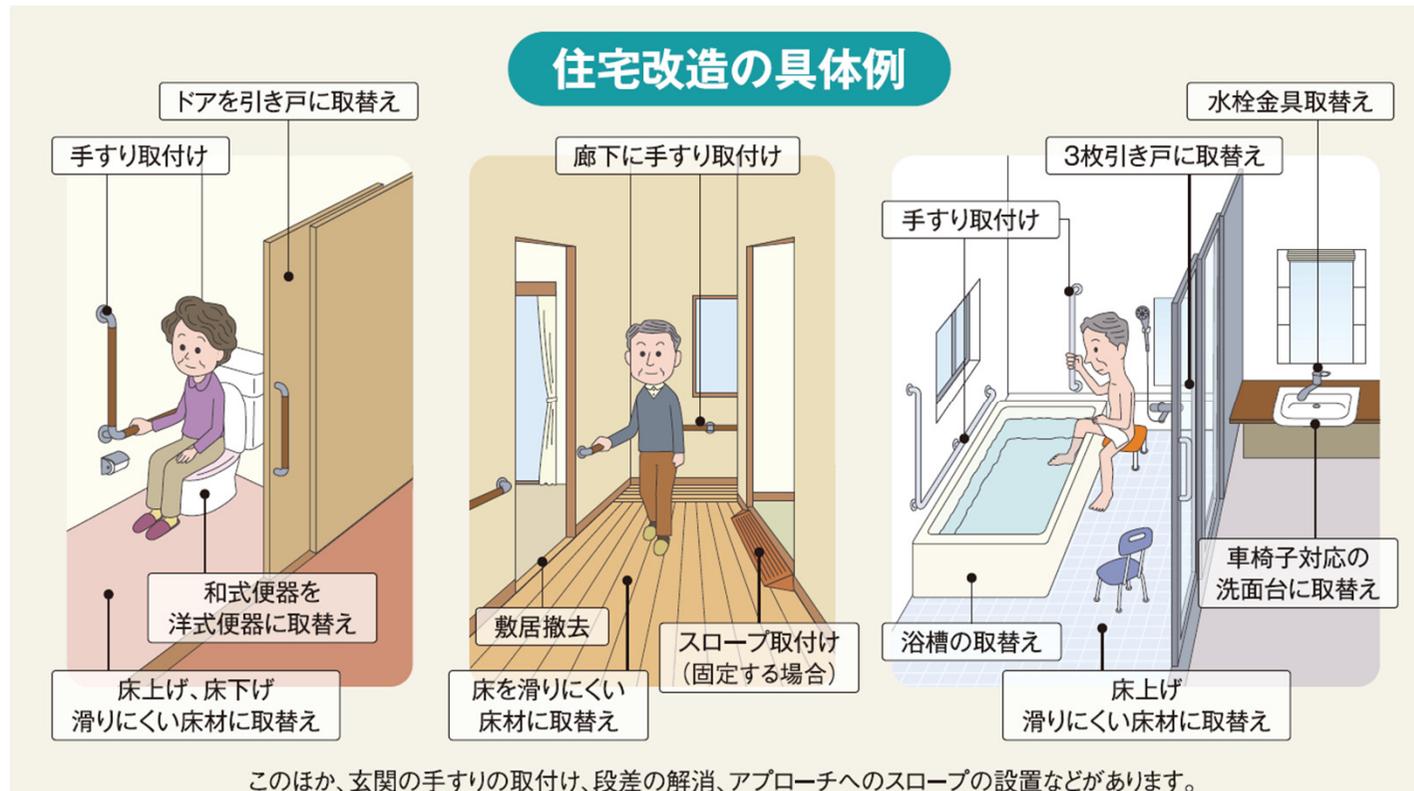
○店舗、事務所、共同住宅(2018(平成30)年11月改修完了)の事例

1. 住宅の質 バリアフリー化に関する取組

① 補助

高齢者・障害者の住宅のバリアフリー化支援 「高齢者等住環境整備事業」

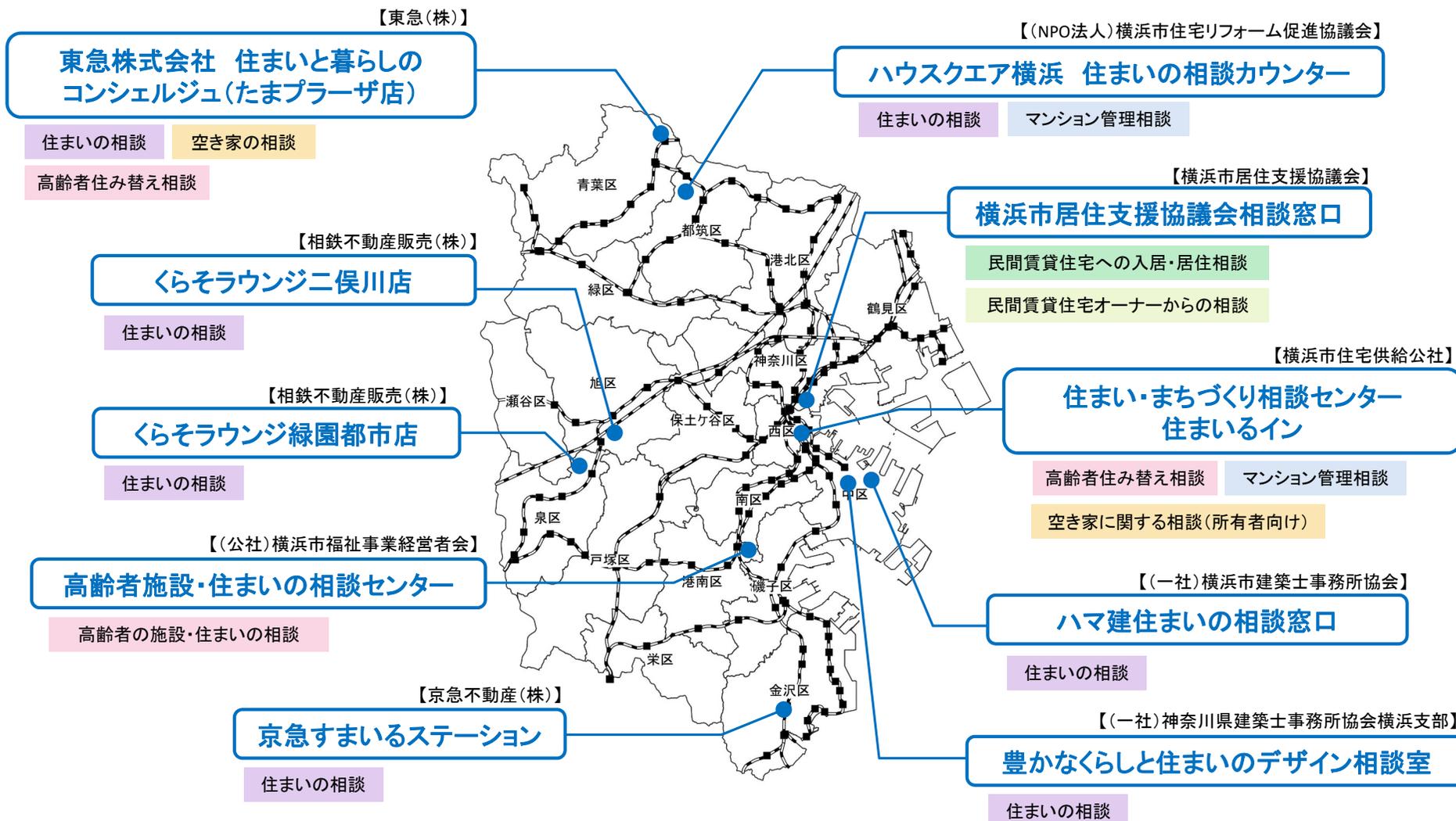
- 支援又は介護を必要とする高齢者等が住み慣れた自宅で生活を続けられるように、専門スタッフが対象者の身体状況（日常生活動作の状況等）や住宅の状況等に合わせた住宅改造のアドバイスを行う。
- アドバイスに基づいて実施される住宅改造工事費用の一部を助成。（高齢者100万円、障害者120万円）



市民への相談、情報提供

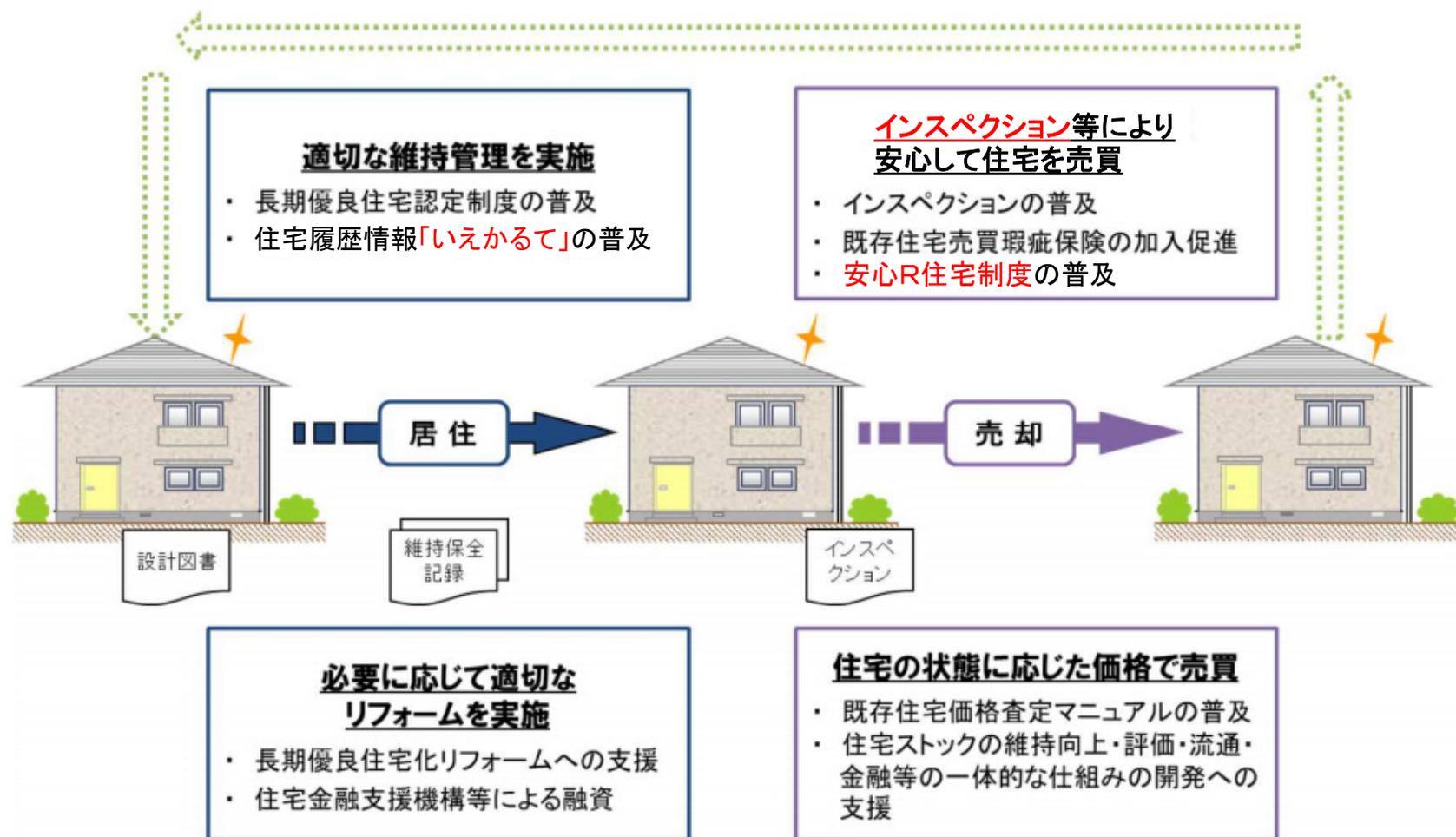
住まいに関する相談窓口

- 住宅関係の団体等と連携・協力しながら、市内に合計10の住まいの相談窓口を設置し、市や国の制度を含めた情報提供を実施。



(参考) 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた施策 (体系)

- 安心して既存住宅の取得やリフォームを行うための支援（安心R住宅・インスペクション等）
- 良質な住宅ストックが適正に評価される市場環境の構築（価格査定、瑕疵・履歴情報）
- 戸建て住宅の利活用、空き家の発生抑制に向け、先駆的な取組の創出・横展開及び新たな居住ニーズに対応した健全な取引環境の整備を図る。



(参考) 安心して住宅を売買 – 安心R住宅

- 耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者（売主／仲介）が広告時に使用することを認める「安心R住宅」制度を創設 ※【登録団体13団体】【流通件数3,325件（2020.9末時点）】



「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭するため、一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を分かりやすく提供する仕組みができました。
それが「安心R住宅」です。

「安心R住宅」とは？

① 基礎的な品質があり「安心」

- 安心R住宅は、あらかじめ基礎的な品質への適合が確認されています。

- 新耐震基準等に適合
- 専門家の検査（インスペクション）の結果、構造上の不具合・雨漏りが認められない



② リフォーム工事の実施、またはリフォームプランが付いていて「きれい」

- リフォーム工事が実施されているか、リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォームプランが付いています。
- 外装、主な内装、水廻りの現況の写真を閲覧出来ます。

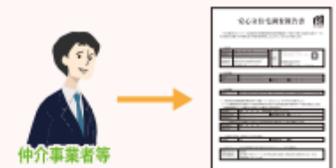


※登録事業者団体毎に定める「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」に合致する必要があります。

③ 情報が開示されていて「わかりやすい」

- 今まで実施した点検や修繕の内容や、どんな保険・保証がつくのがわかります。

- 耐震性
- 検査基準の適合
- 工事の実施状況
- 共有部分の管理（共同住宅等）
- 建設時の状況
- 当該住宅に関する書類の保存状況等
- 保険又は保証に係る情報 など

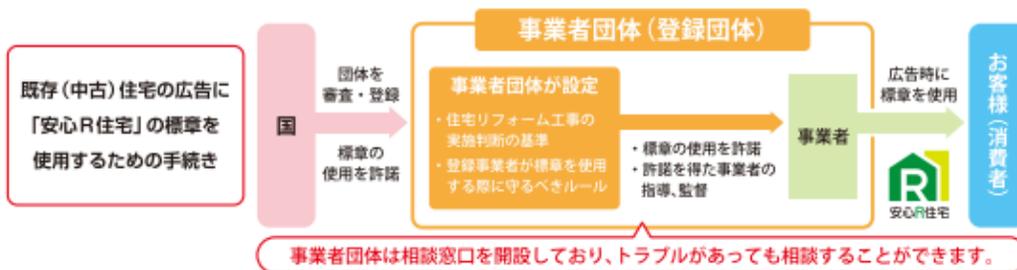


※「安心R住宅調査報告書」の様式は、登録事業者団体ごとに異なる場合があります。

(広告時に情報の有無を開示)
(商談時に詳細情報を開示)

「安心R住宅」の仕組み

国が審査・登録した団体が、団体に所属する事業者（宅建業者等）が守るべきルールを設定して使用しています。

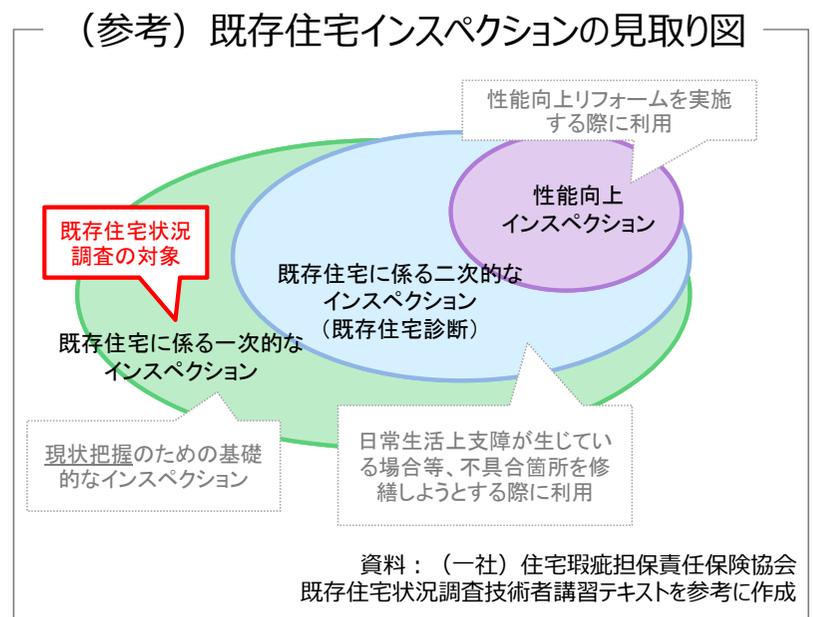
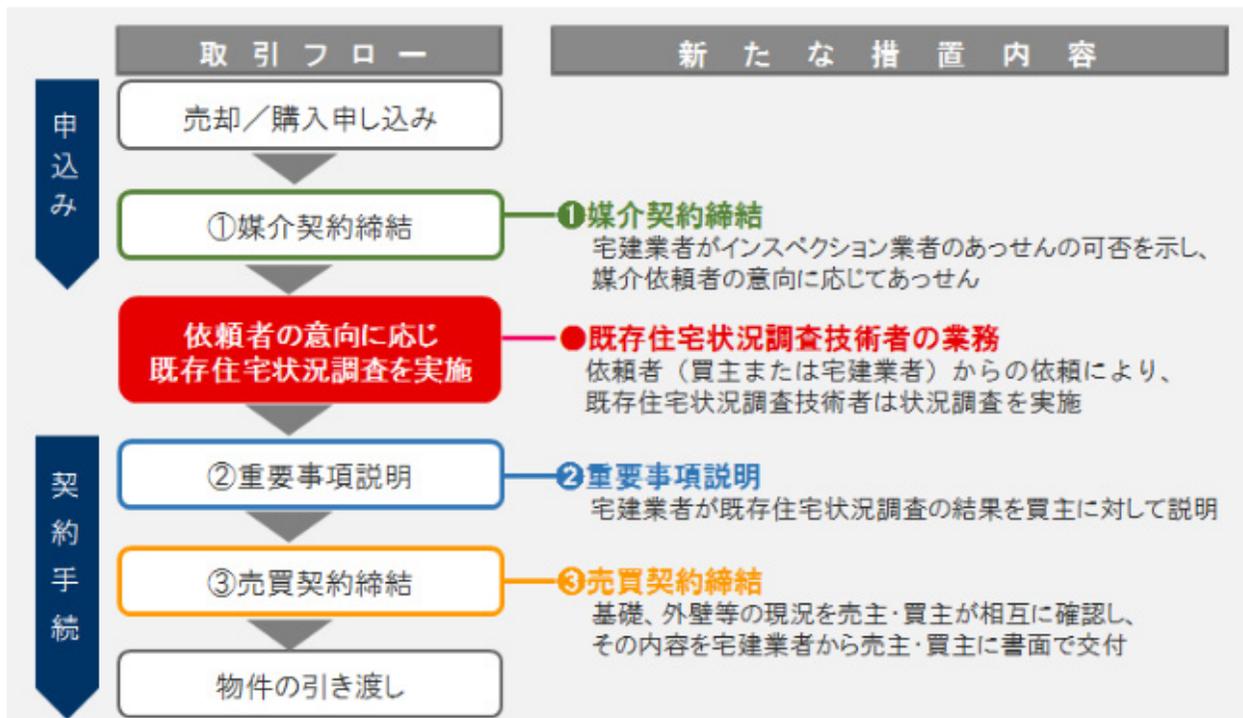


「安心R住宅」のメリット

- 既存住宅売買瑕疵保険に加入できる（保険法人に登録された宅地建物取引業者またはインスペクションを行った登録検査事業者が加入）
- 保険に加入することで住宅ローン控除が適用になる

(参考) 安心して住宅を売買 – 既存住宅状況調査 (インスペクション)

- 既存住宅状況調査とは、国土交通省の定める講習会を終了した建築士が、建物の基礎、外壁などの建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の進入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査



<売主のメリット>

- ① 引渡し後のトラブル回避
取引後のクレーム等のトラブル回避につながる
- ② 競合物件との差別化が図れる
購入者に安心感を与え、他の売却物件との差別化ができる

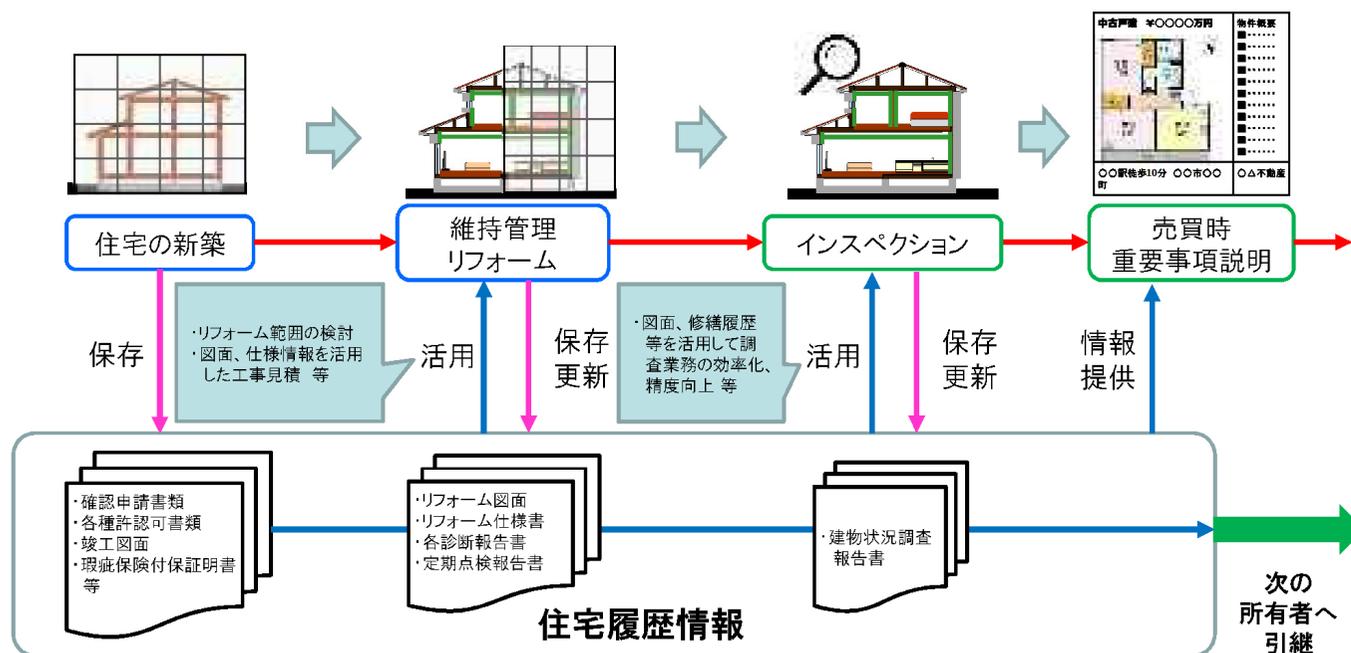
<買主のメリット>

- ① より安心して購入の判断ができる
専門家の調査により建物の状況が把握でき、より安心して購入の判断をすることができる
- ② メンテナンスの見通しが立てやすい
購入後のリフォームやメンテナンス等の予定を見込んだ取引が可能となる

(参考) 住宅履歴情報の蓄積・活用

- 住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、作成される設計図書や施工内容、点検結果等の情報が蓄積され活用される仕組み
- 所有者にとって「点検」「不具合の発生」「リフォーム」「売却」などの場面で、スムーズかつ的確な対応が可能となる

住宅履歴情報の蓄積・活用のイメージ



住宅履歴情報があることのメリット

- 計画的な維持管理・合理的なリフォームが可能
- 売買時に履歴があることが適切な評価につながる
- 不具合発生時、災害時に迅速な修理等の対応が可能

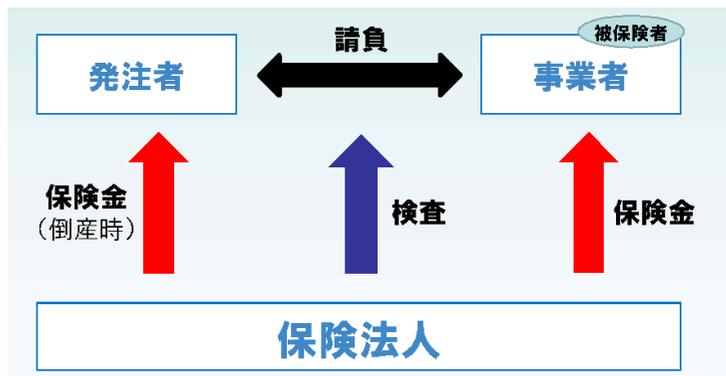


(参考) リフォーム瑕疵保険

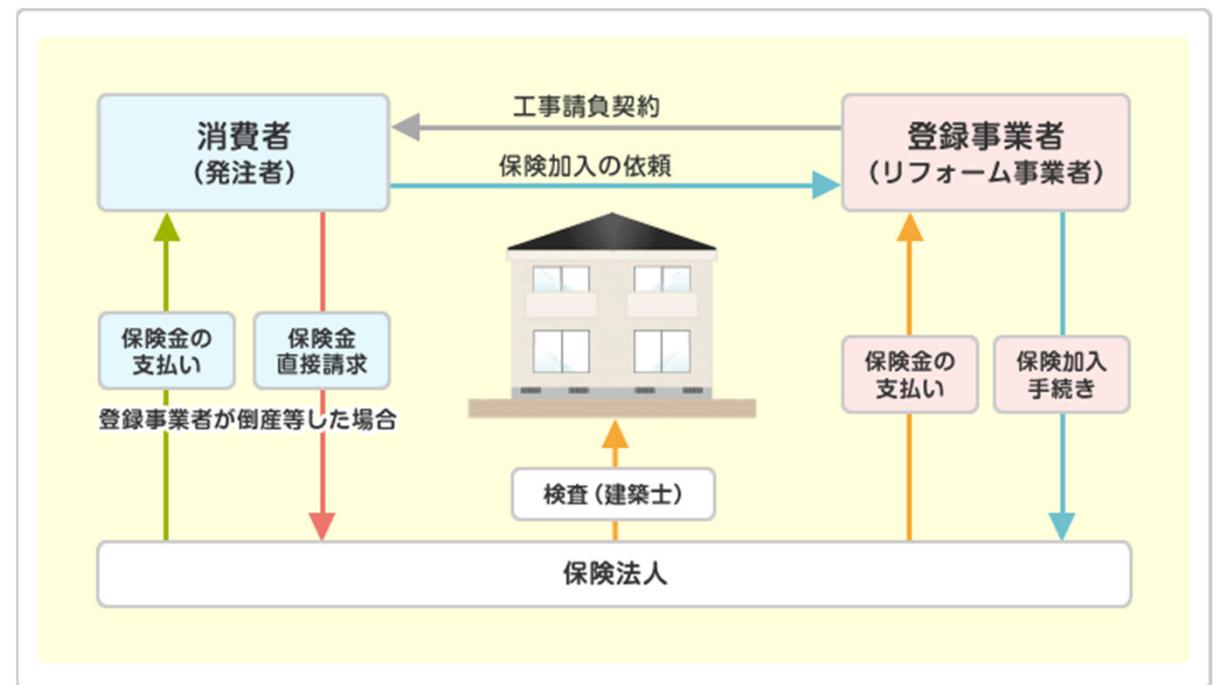
- 住宅瑕疵保険のうち、既存住宅に関しては①請負契約に伴う保険（リフォーム瑕疵保険、大規模修繕瑕疵保険）、②売買契約に伴う保険（既存売買瑕疵保険（宅建業・個人間））がある
- 万が一、リフォーム工事に瑕疵が見つかった場合の補修費用を賄うことができ、**事業者が倒産等した場合には、発注者（住宅所有者）に対し支払われる**

概要

- 保険金の支払い対象：①修繕費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- 保険期間：1～10年
- 保険金額：100～2,000万円
- 補填率：事業者へ80%、（事業者倒産時等）発注者へ100%



保険の仕組



資料：一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会HP

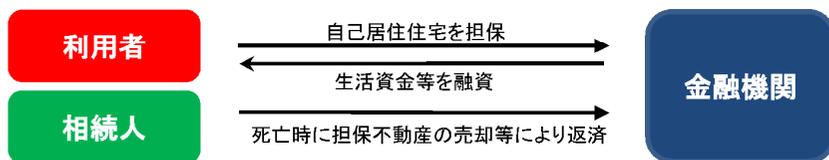
令和2年度 良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度等説明資料（国交省住宅局住宅生産課）

(参考) リバースモーゲージ

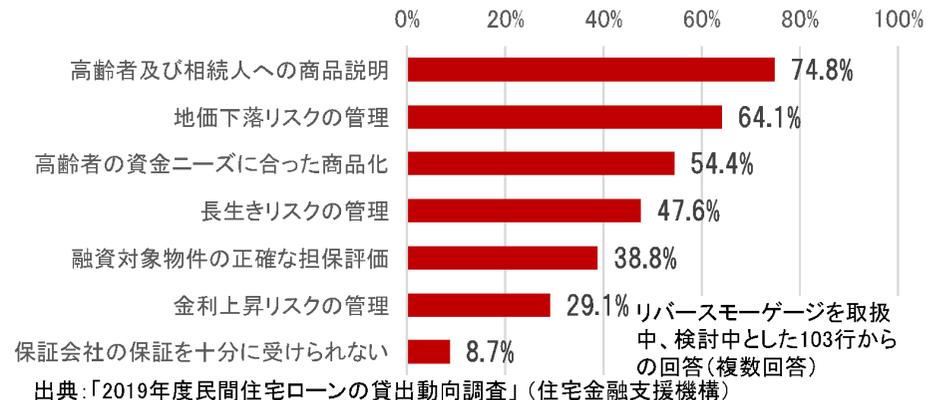
- リバースモーゲージとは、自宅を担保に融資を受け、死亡時に担保物件の売却等で借入金を一括返済する住宅ローン
- 高齢者は持ち家率が高く、リバースモーゲージを活用することで住み替え・リフォーム資金等、まとまった資金を確保できるため、ニーズ拡大に伴い、近年、取扱金融機関は増加傾向にある

リバースモーゲージ(Reverse Mortgage)とは

利用者が自己の居住する住宅を担保として融資を受け、利用者の死亡時に住宅の処分等により一括返済する住宅ローン

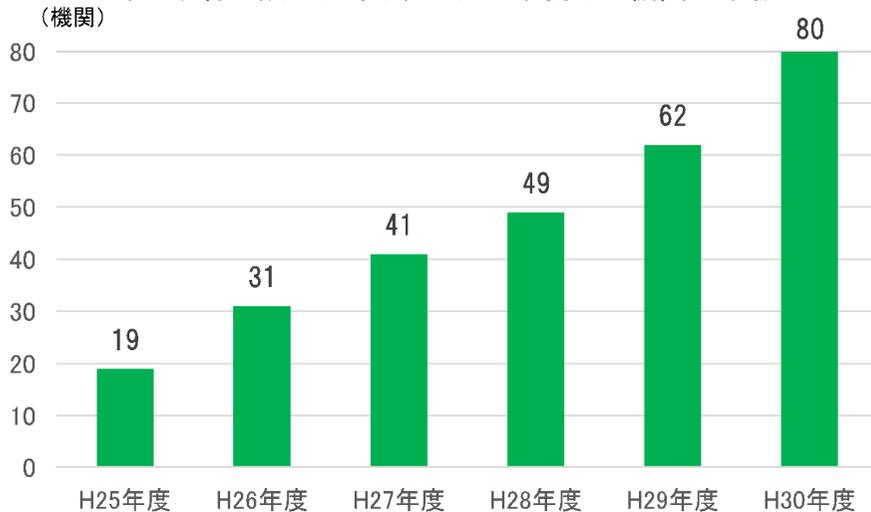


リバースモーゲージを取り扱う上での課題



リバースモーゲージの取扱機関数の推移

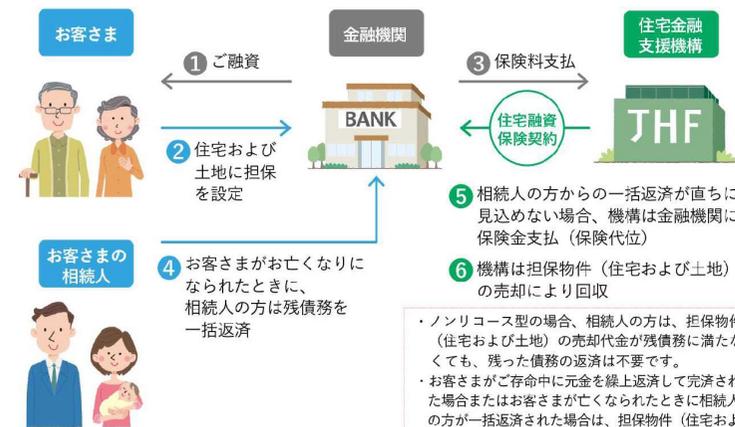
年々、増加傾向にあり、平成30年度で80機関が取扱



出典:「民間住宅ローンの実態の実態に関する調査結果報告書(平成25~30年度)」(国土交通省)

住宅融資保険付きリバースモーゲージ~リバース60~

金融機関が住宅金融支援機構(JHF)の提供する住宅融資保険を活用することで、リバースモーゲージを取り扱う上で課題となる長生きリスクや地価下落リスクをJHFが負担



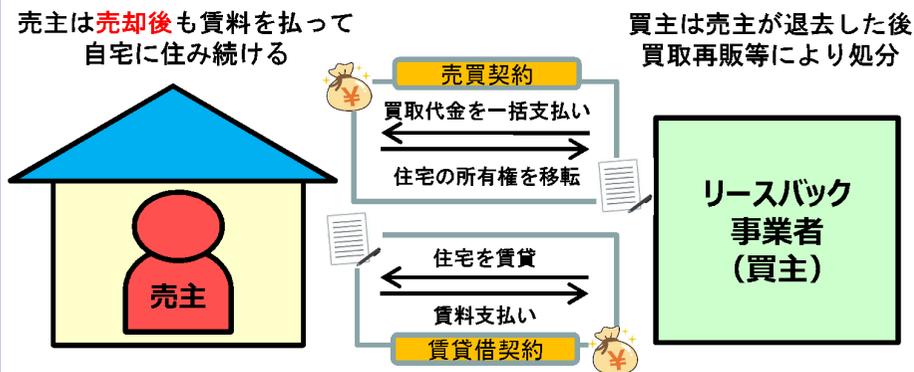
出典:「リバース60」(住宅金融支援機構)

- ・ノンリコース型の場合、相続人の方は、担保物件(住宅および土地)の売却代金が残債務に満たなくても、残った債務の返済は不要です。
- ・お客さまがご存命中に完金を繰上返済して完済された場合またはお客さまが亡くなったときに相続人の方が一括返済された場合は、担保物件(住宅および土地)を売却する必要はありません。

(参考) リースバック

- リースバックとは、所有している資産を第三者に売却し、その後、第三者とリース契約を締結することで、それまでと同じ資産を利用し続けることを可能にする取引手法
- 住宅においては、住み替えの円滑化や老後の資金需要への対応、相続前の不動産処分など、住宅利活用の新たな選択肢として近年注目されつつあり、利用件数も増加傾向

リースバックの概要



売主は所有している住宅を買主である事業者に売却するものの、賃貸借契約を締結することで売却後も同住宅に居住することが可能

リースバックの利用例

住み替えの円滑化



現居の売却後も同住宅に引き続き居住することができるため、新居購入前の資金確定が可能。同時に仮住まいも省略することができる

老人ホーム等への支払い



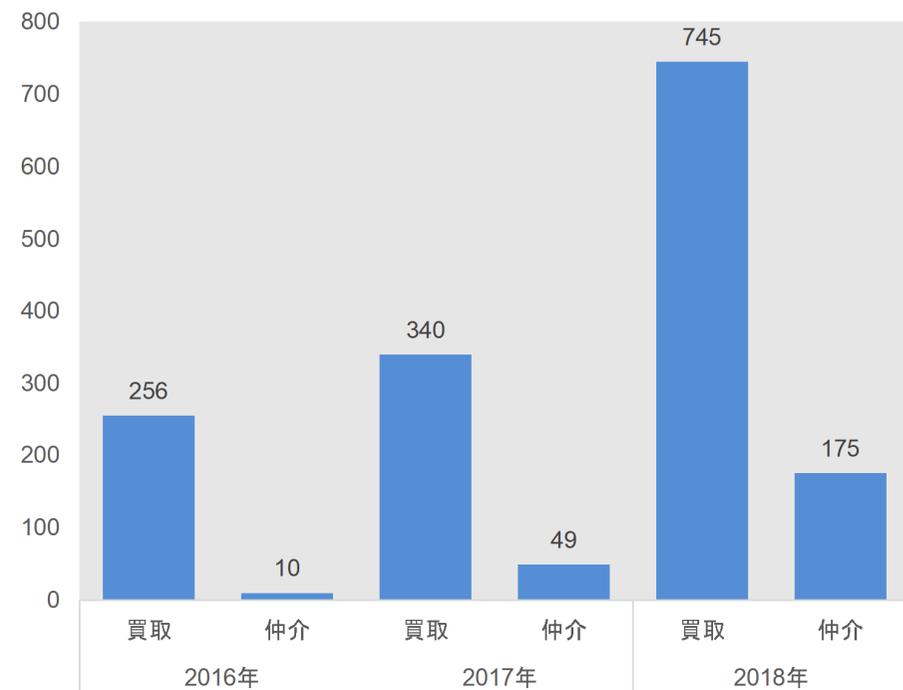
老人ホームの順番待ちをしている間にリースバックを利用することで、入居が決まった後すぐに入居一時金等を支払うことができる

このほか、老後の余裕資金の確保、相続前の不動産処分、住宅ローン等の借入金の返済資金の確保等

住宅のリースバックの動向

持ち家比率の高い世代の高齢化によりニーズが拡大しており、住宅におけるリースバックの取扱件数は近年、増加

(件) リースバックにおける取引件数の推移



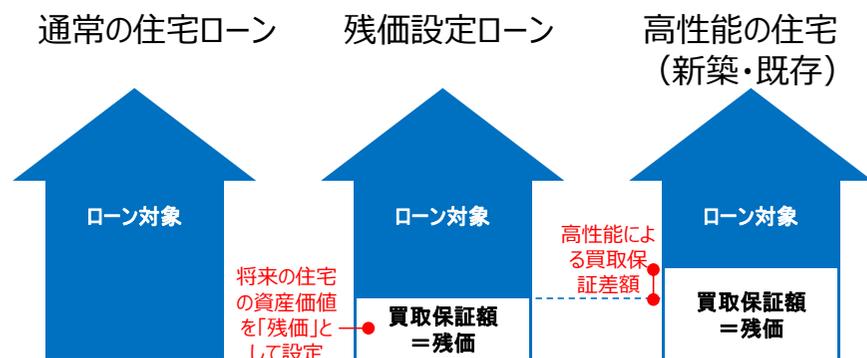
(出典)国土交通省住宅局調べ (9社にアンケートを実施)

(参考) 残価設定型ローン

- 金融の仕組と、住宅ストックの維持向上・評価・流通等が一体的に普及することで、市場における良質な住宅ストックの好循環を促進。
- 将来の買取額を設定し、ローン対象額を縮減することで返済負担を軽減する仕組などがある。

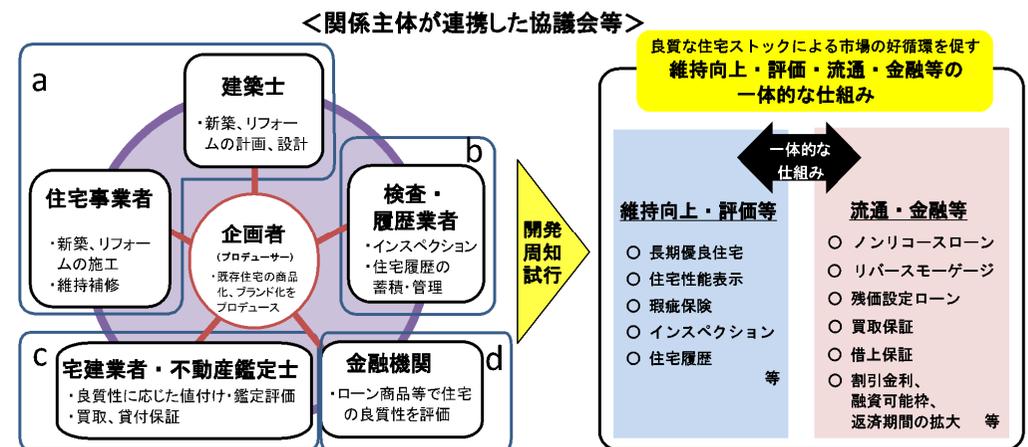
残価設定ローンの仕組

- 将来の買取保証額（残価）を除いた部分を住宅ローン対象とすることにより、月々の負担を抑える。
- 住宅性能が高く、良好に維持される場合には将来の買取保証額を高くし、負担をより抑えるなどの工夫も可。
- ローンが満期を迎えた際は、①残価で住宅を買い取る、②再度ローンを組む、③家を売却する、といった複数の選択肢。



住宅ストック維持・向上促進事業の採択となった先導事業の例（残価設定ローン関連）

- 良質住宅ストックの維持保全を支える信託・買取保証・残価設定ローン開発（北海道R住宅ストック流通推進協議会）
- 既存マンションの残価設定型住宅ローンの開発・普及（既存マンション残価設定型住宅ローン協議会）



「空家等対策の推進に係る特別措置法」の概要

- 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要。
(2015(平成27)年5月26日 完全施行)

施策の概要

1 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国による空家等に関する施策の基本指針の策定（5条）
- 市町村による空家等対策計画策定（6条）、協議会の設置（7条）
- 都道府県による市町村に対しての技術的助言、援助等（8条）

2 空家等についての情報収集

- 空家等への調査（9条）
- 所有者等の調査のための固定資産税情報の内部利用（10条）
- 空家等のデータベースの整備等の努力義務（11条）

3 空家等及びその跡地の活用

- 空家等及び跡地に関する情報提供等、活用のための対策（13条）

4 特定空家等に対する措置

- 助言指導、勧告、命令、代執行の実施（14条）

5 財政上の措置及び税制上の措等

- 国等による空家対策施策費用の補助その他税制上の措置（15条）

2. 空き家

空家対策に関する取組

空家対策の体系 組織・計画

- 2015（平成27）年8月に「**横浜市空家等対策協議会**」を設置し、これまでに協議会を14回開催した。
- 2016（平成28）年2月に「横浜市空家等対策計画」を策定し、2019（平成31）年2月に「**第2期横浜市空家等対策計画**」を策定した。

横浜市空家等対策協議会

- 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

横浜市空家等対策計画

- 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た計画
- 位置づけ：空家法第6条に規定する空家等対策計画
- 計画期間：2018（平成30）年度から2027（令和9）年度までの10年間
- 対象：市内の一戸建ての空家

計画期間

見直し

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
住生活基本計画		計画期間：2017（平成29）年度～2026（令和8）年度									
空家等対策計画		計画期間：2018（平成30）年度～2027（令和9）年度									

見直し

委員構成（敬称略）（2020（令和2）年度末時点）

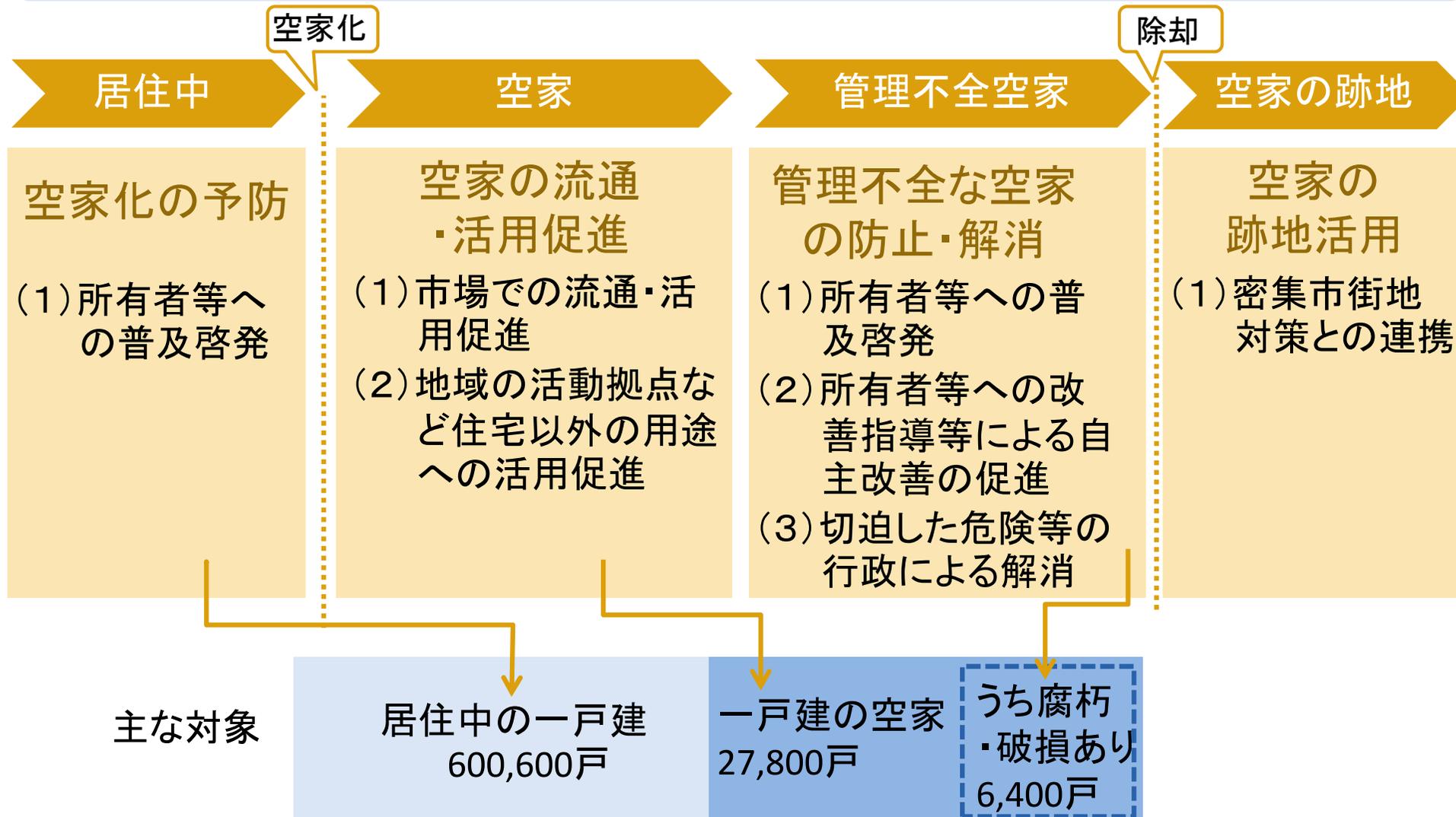
氏名（敬称略）		組織・団体等	分野
1 (座長)	齊藤 広子	横浜市立大学 教授	大学教授・教員等
2	矢田 尚子	日本大学 准教授	大学教授・教員等
3	田中 恒司	神奈川県弁護士会	弁護士
4	今戸 晴美	神奈川県司法書士会 法務総合事業部 空家問題対策委員会 委員長	司法書士
5	岡田 日出則	公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 副会長・専務理事	宅地建物取引業者
6	志村 孝次	公益社団法人 全日本不動産協会 神奈川県本部 横浜支部	宅地建物取引業者
7	嶋田 幸子	神奈川県土地家屋調査士会	土地家屋調査士
8	佐藤 建二	一般社団法人 横浜市建築士事務所協会 理事長	建築士
9	池田 誠司	社会福祉法人 横浜市社会福祉協議会 地域福祉課担当課長	地域の福祉に携わる者
10	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NPO等の団体
11	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
12	加藤 幹夫	神奈川県行政書士会	行政書士
13	新井 通夫	東京地方税理士会	税理士
14	林 文子	横浜市長	市長

2. 空き家

空き家対策に関する取組

空き家対策の体系 4つの柱

- 「第2期横浜市空き家等対策計画」では、取組の4つの柱である**空き家の予防**、**空き家の流通・活用促進**、**管理不全な空き家の防止・解消**、**空き家の跡地活用**について、関係区局や専門家団体等が連携して総合的な空き家等対策をより一層推進。



資料：第13回横浜市空き家等対策協議会資料（2020（R2）年11月）
戸数は2018（H30）年住宅・土地統計調査

空家対策の体系 具体的な施策

空家等対策の体系	具体的な施策
①空家化の予防	(1)空家条例による所有者の適切な管理の義務化 (2021(R3).3制定 2021(R3).8～施行) (2)空家に関する相談窓口、相談会・セミナー (3)パンフレットを使用した普及啓発
②空家の流通・活用促進	(1)空家に関する相談窓口、相談会・セミナー【再掲】 (2)空家活用のマッチング制度※ (3)専門相談員派遣制度※ (4)空家改修等補助金※(地域貢献型・子育て住まい型) (5)空家活用スタートアップ支援事業補助金 (6)空家の流通・活用マニュアル (7)空き家の発生を抑制するための特例措置
③管理不全な空家の防止・解消	(1)管理不全空家所有者への専門相談員派遣 (2)適切な管理の依頼通知、案内送付 (3)住宅除却補助制度 (4)空家条例による危険回避措置等
④空家の跡地活用	(1)防災広場としての跡地活用

※は2021（令和3）年度より事業開始

① 空き家化の予防

空き家に関する相談窓口、相談会・セミナー

- 空き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。
- 2020（令和2）年度は 356件(空き家の総合案内窓口165件、専門家団体・相談会191件)の相談実績
- 年に数回、区役所等で空き家無料相談会・セミナーを実施。

空き家の総合案内窓口 相談内容内訳

不動産【不動産全般8件、売買42件、賃貸(貸す)13件、賃貸(借りる)7件、借地1件、境界1件、紛争2件、不動産評価2件、所有者調査1件、税金17件】

相続【相続全般20件、財産分与1件、後見人1件、相続登記9件、税金4件】

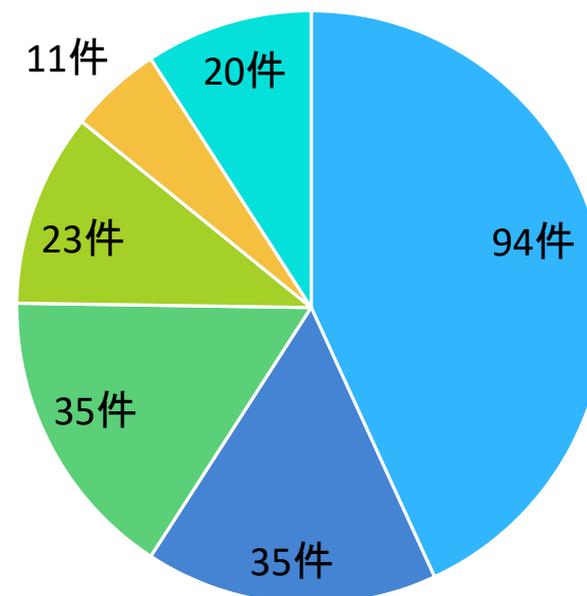
管理【管理全般18件、樹木剪定4件、衛生害虫1件、維持管理6件、財産整理・処分6件】

建築【建築全般1件、建替え1件、リフォーム3件、解体18件】

地域活用【活用全般10件、空き家調査1件】

管理不全（近隣）【建物9件、防犯1件、衛生害虫1件、樹木繁茂9件】

- 不動産
- 相続
- 管理
- 建築
- 地域活用
- 管理不全（近隣）



※相談内容が複数の場合もあるため、項目毎に集計を行っています。
(相談件数165件→相談内容218件)

2. 空き家

空家対策に関する取組

②空家の流通・活用促進

空家活用のマッチング制度 (2021.4～)

- 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定を行う制度

空家活用の専門相談員派遣制度 (2021.4～)

- 地域の活性化に貢献する施設への空家活用を目的とした専門家派遣制度

空家改修等補助金 【地域貢献型】／【子育て住まい型】(2021.4～)

- 地域活動の拠点づくりや市外からの子育て世帯の流入による地域の活性化等を目的とした、改修工事の補助。内装、設備等の改修に最大100万円、耐震改修に最大100万円

空き家の発生を抑制するための特例措置

- 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、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特例措置。
市は、「被相続人居住用家屋等確認書」を交付

	2016 (H28) 年	2017 (H29) 年	2018 (H30) 年	2019 (H31/R1) 年	2020 (R2) 年
申請件数	255	348	437	507	606

③管理不全な空家の防止・解消

横浜市空家等に係る適切な管理、措置等に関する条例 (2021.3制定 2021.8～施行)

条例の目的

法の施行に必要な事項や、特定空家等に起因する危険を回避する措置について定めることにより、空家等の適切な管理を通じて市民の生活環境の保全を図り、空家等に起因する危険から市民の生命又は身体を保護することを目的とする。

条例の構成

第3条	所有者等の責務	空家所有者等による適切な管理の責務等
第4条	市の責務	適切な管理の促進等の責務
第5条	空家等に関する対策	空家等対策計画・基本方針に基づく対策の推進
第6条	情報の提供の求め等	地域住民等へ対する情報提供・協力の求め
第7条	危険の周知等	公示（標識設置）・所有者等への通知
第8条	危険回避措置	措置の実施・所有者等への通知・費用負担

2. 空き家

空家対策に関する取組

③管理不全な空家の防止・解消

管理不全空家への取り組み対策強化
特定空家等の認定推進による指導強化を関係区局と連携して実施

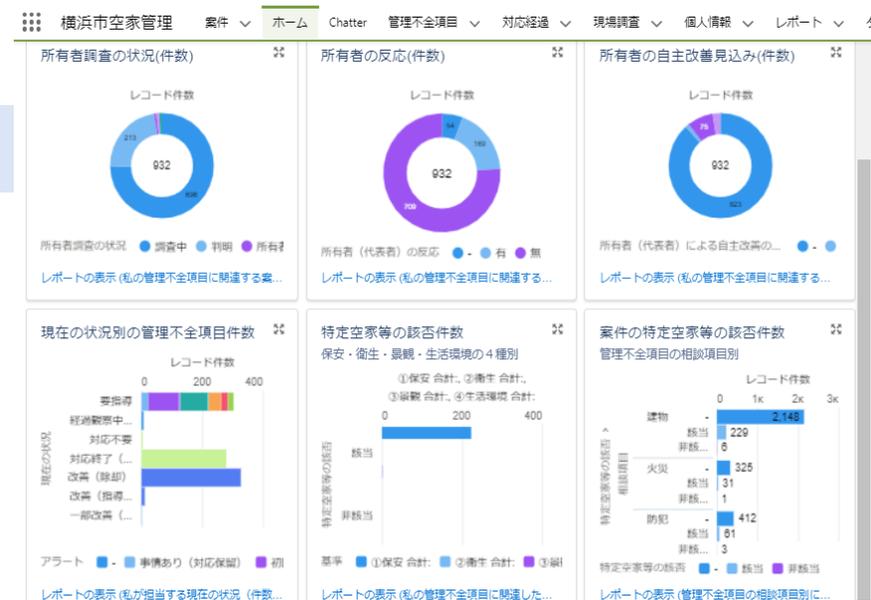
特定空家等の件数推移(累計)

▼指導強化

	2015 (H27) 年	2016 (H28) 年	2017 (H29) 年	2018 (H30) 年	2019 (H31/R1) 年	2020 (R2) 年
建物等	0	1	2	11	183	229
隣地側樹木	—	—	—	—	—	2
計	0	1	2	11	183	230

- 管理不全の空家データ管理システムの活用による区局間の情報連携強化、指導の推進

横浜市空家データ管理システム



管理不全空家所有者への専門相談員派遣

- 管理不全な空家の所有者等に対し専門相談員を派遣し、解決に向けて支援

適切な管理の依頼通知・案内送付

- 適切な管理を依頼する通知文書の送付や、固定資産税納税通知書に案内を同封

③管理不全な空家の防止・解消 ④空家の跡地活用

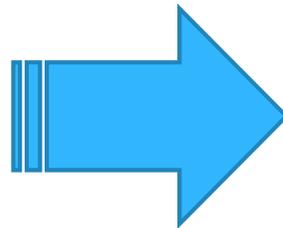
住宅除却補助制度

- 旧耐震基準の木造住宅（空家含む）や倒壊等のおそれのある空家について、除却工事費の一部を補助

補助率：対象工事費の1/3（上限 非課税世帯40万円、一般世帯20万円）
※空き家の発生を抑制するための特例措置を適用する場合でも申請が可能

防災広場としての跡地活用

- 防災まちづくり協議会が老朽化した空き家を解体、跡地を防災広場として整備し、維持管理を行う。



※横浜市地震火災対策方針に基づく取り組み

1. 住宅の質

2. 住宅循環

3. 空き家

これまでの取組状況

⇒「住宅の質」「住宅循環」「空き家」とともに、
国の制度と連携しながら幅広く取組を実施。

○今後も引続き、制度を拡充しつつ、取組を継続
する必要がある。

○脱炭素化に向けた流れが加速しており、更なる
省エネ化の取組の充実・強化が急務。