

横浜市空家等対策計画の改定の方向性について

1 趣旨

「第2期横浜市空家等対策計画」は、空家等対策に関する基本的な取組姿勢や対策を示すことにより、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することを目的として、平成31年2月に策定しました。計画期間は令和9年度までの10年間ですが、原則として5年ごとに計画期間も含めた見直しを行うこととしています。

また本年6月には、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」）の改正があり、新たな制度も創設されたことから、計画の改定を行います。

本年8月に開催した横浜市空家等対策協議会*（座長：齊藤広子 横浜市立大学教授）で、改定の方向性について議論を行いましたので、ご報告いたします。

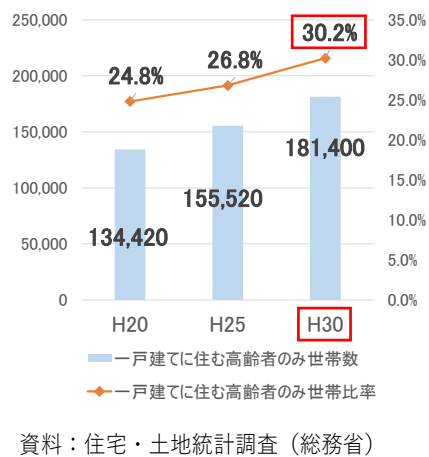
* 空家法第7条に規定される、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会で、本市では平成27年に設置されました。市長のほか、学識経験者や不動産・法務・建築等の専門家団体の代表者で構成されています。

2 改定の背景

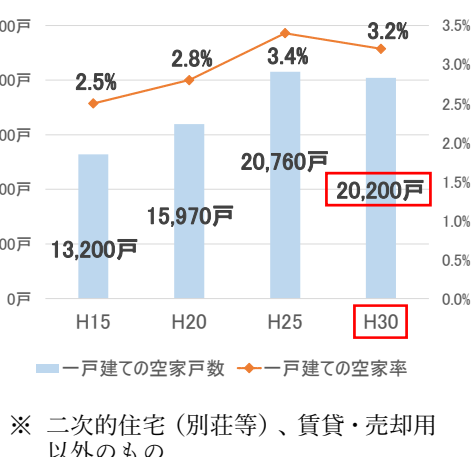
(1)本市の空家をとりまく現状

- ①空家予備軍となる一戸建てに住む高齢者のみ世帯が増加している（図1）
- ②市内の利用目的のない空家は約2万戸（図2）
- ③空家率は都心区で高く郊外区で低いなど、地域特性による空家の状況が異なる
- ④NPO・民間事業者や自治会など、多様な担い手による空家対策の動きがある

（図1：市内の一戸建てに住む高齢者のみ世帯の状況）



（図2：市内の一戸建て空家*の状況）



* 二次的住宅（別荘等）、賃貸・売却用以外のもの

(2)現在の空家対策の課題

①空家化の予防	ターゲット層（持ち家をもつ高齢者世帯とその子世代）に直接訴求する啓発が不足、福祉部局や地域ケアプラザ等との連携実績が少ない 等
②空家の流通・活用促進	総合的・継続的な相談対応が十分できていない、支援制度の使い勝手や各種規制により活用が進まないケースがある 等
③管理不全な空家の防止・解消	管理不全な空家の相談件数は依然多い、特定空家等の半数以上は未改善な状況、所有者が不明・不存在の空家への対応が困難である 等
④空家の跡地活用	密集市街地以外も含めた跡地活用の促進、単独では活用が困難な敷地と隣接地との統合を支援する制度の構築 等

(3)市の上位・関連計画

①横浜市中期計画 2022～2025

〈基本戦略〉子育てしたいまち 次世代を共に育むまち ヨコハマ
〈施策〉地域活性化や子育て支援等に資する総合的な空家等対策の推進

②横浜市住生活マスタープラン 2022～2031

〈施策〉
・空家化の予防・適切な維持管理の促進【重点】
・地域課題の解決につながる空家等の流通活用の促進
・管理不全空家の自主改善等の促進

(4)空家法の改正（令和5年6月14日公布、年内施行予定）

- ・空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」）制度の創設
- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家等）の指導・勧告が可能となる仕組みの創設
- ・命令等の事前手続きを経るとまがない緊急時の代執行制度の創設 他

3 改定の方向性

(1)計画期間

令和5年度から令和14年度までの10年間
※社会情勢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う

(2)対象 変更なし

- 対象地区：横浜市全域
- 主な対象：一戸建ての空家

(3)成果指標

指標	現状	目標
①一戸建て空家戸数	20,200戸（H30）	22,000戸程度に抑える（R10）
②一戸建て空家の活用件数	5件／年（R3）	100件（R5～R14）
③管理不全な一戸建て空家等の改善件数(累計)	93件（R3）	255件（R14）

横浜市住生活マスタープランと同一の指標を設定

(4)基本的な理念

新たな目的や担い手を追加

- 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・子育て支援・まちの魅力向上に向けた流通・活用
- 実現に向けた地域住民、専門家団体、NPO・民間事業者など多様な主体の連携

(5)実施体制の整備

- 「NPO・民間事業者等との連携」を項目として追加

(6)取組方針

- 「空家の流通・活用促進」に「空家の跡地活用」を統合し「空家化の予防」「空家の流通・活用促進」「管理不全・特定空家等の防止・解消」の3つを取組の柱に

(7)具体的な施策（主な内容）

居住中	空家	管理不全・特定空家
<p>《ア 空家化の予防》</p> <ol style="list-style-type: none"> ①● ターゲット層（持ち家をもつ高齢者世帯とその子世代）の行動プロセスを踏まえた効果的なプロモーション ②● 地域ごとの課題や特性を踏まえた効果的な予防対策 ③■ 福祉部局や地域ケアプラザ等との連携強化 ④■ 支援法人制度の活用等によるワンストップで継続的な支援ができる相談体制の強化 等 	<p>《イ 空家の流通・活用促進》</p> <ol style="list-style-type: none"> ①● 子育て世帯の転入・定住促進に資する活用施策の展開 ②● 空家再生事業者が活動しやすくなる仕組みづくり ③● 密集市街地以外も含めた跡地活用の促進 ④■ 支援法人制度の活用等によるワンストップで継続的な支援ができる相談体制の強化（再掲） ⑤■ 地域貢献施設としての活用の支援強化、規制合理化の検討 等 	<p>《ウ 管理不全・特定空家等の防止・解消》</p> <ol style="list-style-type: none"> ①● 支援法人の指定等、多様な担い手による空家管理が可能となる仕組みづくり ②● 特定空家等になる一歩手前の「管理不全空家等」への対応 ③● 改正法の緊急代執行の運用検討 ④■ 住まいの終活に関する情報提供、公民連携による支援の拡充 ⑤■ 民法改正により新設された清算人・管理人制度の活用検討 等

4 今後のスケジュール

- 令和5年11月 横浜市空家等対策協議会（改定素案）
12月 市民意見募集実施（約1か月）
令和6年2月 横浜市空家等対策協議会（改定案）
3月 計画改定