

藤沢市空家等対策計画



2021年（令和3年）3月

藤 沢 市

目 次

第 1 章 空家等対策計画の基本的な考え方	1
1 対策計画の目的・背景	1
2 計画の位置付け	2
3 計画期間	2
4 対象となる地区	3
5 対象となる空家	3
第 2 章 本市の現状	4
1 まちづくりの経過	4
2 人口動向と住宅の所有状況	5
(1) 人口動向	
(2) 住宅の所有状況	
3 空家の現状	10
(1) 空家の現状	
(2) 藤沢市空家実態調査	
4 これまでの本市の空家対策	27
(1) 空家の適正管理	
(2) 特定空家の認定と措置	
(3) 空家の利活用	
(4) 広報・相談	
(5) 協定締結・国の制度	
5 空家を取り巻く課題（空家の発生要因及び解決が困難な要因等）	38
(1) 所有者不明空家の増加	
(2) 老朽化した空家、旧耐震基準の空家が多数	
(3) 相続人に除却や改修の経済的な余裕がない空家	
(4) 所有者の所有物件のある地域への関心・適切な管理に対する意識が希薄	
(5) 所有者の高齢化、高齢単身世帯の増加による空家予備軍の拡大	
(6) 立地条件による法的制約	
第 3 章 空家等対策の基本理念及び基本方針	40
1 基本理念	40
2 基本方針	41
第 4 章 空家等対策の具体的な施策	42
1 空家の発生抑制	42
(1) 空家所有者や市民への意識啓発	
(2) 自治会・町内会との連携・協働	
(3) 発生抑制に関する地域活動への支援	

(4) 戸建て住宅以外の空家・空き室への意識啓発	
(5) 個人情報の取扱方法の検討	
2 空家の適正管理	44
(1) 空家等の所有者等による適正管理の推進・特定空家に対する措置	
(2) 広報紙等による空家の適正管理に対する意識啓発	
(3) 老朽化した空家への取組	
(4) 空家の除却・解体費用の助成検討	
(5) 所有者不明空家等における財産管理人制度の活用	
(6) 多様な主体との連携方策の検討	
3 空家の利活用	47
(1) 空家の利活用を支援する仕組みの検討	
(2) 中古住宅ストックの流通拡大への仕組みの検討	
(3) 空家の所有者（オーナー）との連携、掘り起こし	
(4) 分かりやすい空家利活用の事例紹介の実施	
(5) 空家利活用に関する多様な主体との連携推進	

第5章 空家等対策計画の推進体制と進捗管理 49

1 計画の推進体制	49
(1) 多様な主体との協働体制の推進	
(2) 空家に関する相談への対応の体制	
(3) 空家等対策協議会	
(4) 空家対策を適切に推進する庁内組織	
2 計画の進捗管理	52
(1) 計画期間中の行動計画の進捗管理	
(2) 空家等対策計画の活動指標	

第6章 資料編 56

1 空家等対策の推進に関する特別措置法	56
2 藤沢市空家等対策協議会設置要綱	59
3 藤沢市空家等対策協議会委員名簿	60
4 藤沢市空家等対策計画策定の経過	61
5 「藤沢市特定空き家認定基準」	62
6 「藤沢市空き家利活用事業補助金交付要綱」	63
7 「空き家対策連絡調整会議設置要領」	65
8 住生活に係る地区の現況	66
9 土地利用の状況	70
10 藤沢市空家実態調査の概要（本編に記載したもの以外の結果）	71

第1章 空家等対策計画の基本的な考え方

1 対策計画の目的・背景

我が国の住宅政策は、戦後の復興期から高度経済成長期における首都圏の大幅な住宅不足から始まりました。当時、420万戸の住宅が不足しているとされ、国では、住宅建設計画法を定め、1966年度（昭和41年度）から第1期住宅建設5箇年計画を開始しました。その後、第8期5箇年計画が2005年度（平成17年度）に終了するまで住宅の供給を続けてきました。

この間、1973年（昭和48年）には、420万戸の住宅不足は数字の上では解消しましたが、当初掲げていた「一世帯一住宅」というスローガンは「一人一室」へと変わり、住宅の郊外化や大規模マンション開発などが行われてきました。さらに第3期住宅建設5箇年計画では、最低居住水準（平均居住水準）などの数値目標が取り入れられるなど、40年間にわたって国が主導してきた住宅建設は2005年度（平成17年度）に終了しました。

その後、2006年（平成18年）に住生活基本法が制定され、第一次住生活基本計画（全国計画）がスタートし、住宅政策は「量の確保」から「質の向上」へと転換しました。この計画では、住宅セーフティネット^{*1}機能の強化や住宅市場の活性化などが主眼とされ、その後、各都道府県及び各市町村でも住生活基本計画が策定されるようになり、藤沢市でも2019年（平成31年）1月に藤沢市住宅マスタープランを策定しました。

一方、少子超高齢社会や人口減少社会を迎え、郊外部に建設された住宅を中心として、空家の増加が社会問題となってきました。適切に管理されていない空家は老朽化が進み、近隣住民の生活環境に悪影響を及ぼす事例が増えてきています。そのため、2014年（平成26年）に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）が制定され、2015年（平成27年）5月に全面施行されました。この法律により、個人の財産である住宅に対して行政が関与できる法整備が行われました。

空家特措法では、全国の市町村が空家等対策計画を策定することが定められています。本市では、空家特措法の内容を迅速に推進するため、2016年（平成28年）3月に「藤沢市空き家対策基本方針」を定め、空家の適正管理と利活用の両面からの取組を進めてきました。しかし、空家対策は、行政だけの取組では限界があり、市民、関係機関、関係団体、NPO法人、民間事業者など様々な主体が連携・協働して取り組むことが重要になっています。そのため、これまでの

※1 住宅セーフティネット：

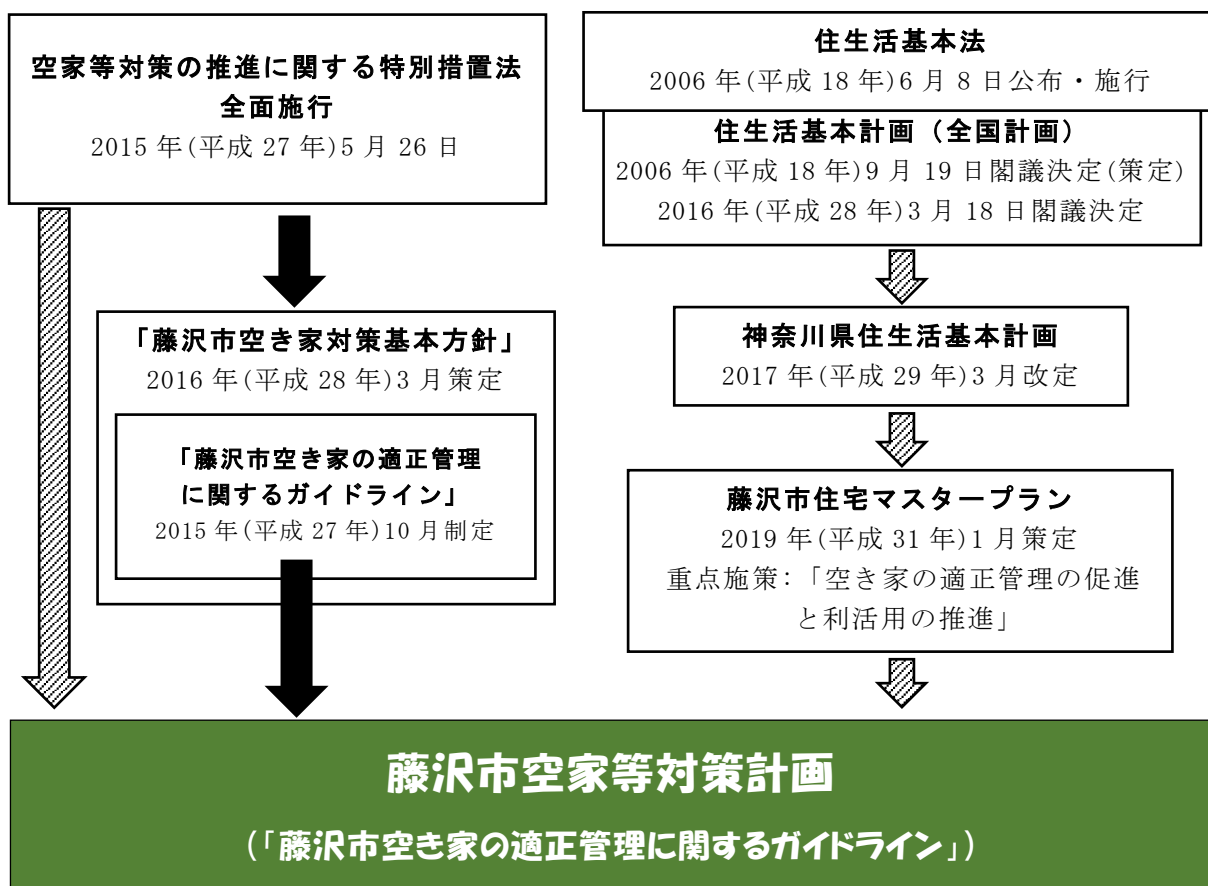
住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な方々（住宅確保要配慮者）が、それぞれの所得、家族構成、身体の状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。

「藤沢市空き家対策基本方針」に代わり、新たに本市の空き家対策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な考え方や基本施策等を内容とした「藤沢市空き家等対策計画」を策定し、今後は、この計画に基づき、本市の空き家対策を推進することにします。

なお、これまでの基本方針の一部を構成していた「藤沢市空き家の適正管理に関するガイドライン」については、空き家特措法の執行に関する本市の事務手続き等を定めたものですので、今後も継続して施行することにします。

2 計画の位置付け

本計画は、空き家特措法に基づく本市の空き家対策の基本的な計画です。同時に、「住生活基本法」に基づく藤沢市住宅マスタープランにおいて定めている4つの重点施策のうちの一つに位置付けられています。



3 計画期間

本計画の期間は、2021年度（令和3年度）から2030年度（令和12年度）までの10年間とします。

ただし、5年が経過した時点で空き家特措法の改正、あるいは土地基本法、民法、不動産登記法などの各種法令等の改正により、本計画に影響がある場合は、本計画の該当箇所を見直すことにします。



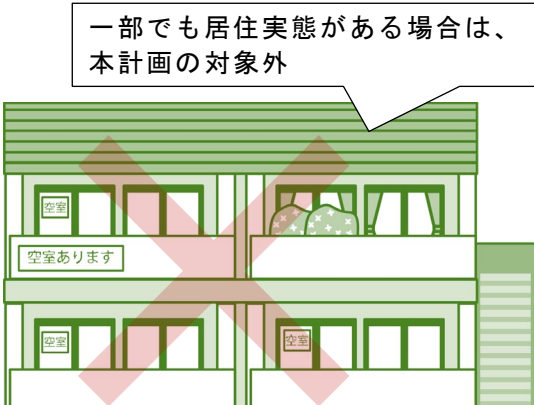
4 対象となる地区

市内で空家のある地区、すなわち市内全域を対象とします。

5 対象となる空家

本計画は、基本的には空家特措法第2条に定義されている空家等を主な対象としますが、今後、空家になりそうないわゆる「空家予備軍」への対応についても取り上げます。また、団地や共同住宅、店舗等の空家についても中古住宅活用の仕組み、あるいは団地再生の取組などとの関係において可能な取組を整理します。

なお、空家特措法に定める空家の定義は次のとおりです。空家特措法の条文全文は、第6章資料編（P56参照）をご参照ください。

<p>対象となる空家</p>	<p><空家等> 空家特措法第2条第1項 建築物又はこれに附属する工作物であつ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及びその敷地 ※概ね年間を通して、建築物等の使用実績がないこと等により判断</p> 
	<p><特定空家等> 空家特措法第2条第2項 次の条件のいずれかに該当するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ・ 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 
<p>対象外</p>	<p>共同住宅や長屋等で、1棟のうち一部住戸だけでも居住している場合は、本計画の対象外</p> <p>※全ての住戸が空き室となった場合には、空家等として本計画の対象とする</p> 

第2章 本市の現状

1 まちづくりの経過

神奈川県南部中央に位置する本市は、南部を相模湾に面し、北部には相模野台地が広がり、市の東西には境川と引地川が流れるなど豊かな自然に恵まれた都市です。また、昭和30年代から進められた工場誘致等により工業集積が進み全国有数の工業都市として発展するとともに、商業集積も進み、観光、農業などの産業と合わせて、自然環境が調和したバランスのよいまちとして発展してきました。

こうした産業集積と並行して住宅整備が進められ、1965年（昭和40年）前後に、当時の日本住宅公団による大規模団地が3か所建設されました。首都圏50km圏に位置する本市は、首都圏に集中する人口増加の影響を受け、人口が1年に1万人以上増加する年が続き、1967年（昭和42年）に20万人だった人口が1980年（昭和55年）には30万人を超えるなど、10年余りで人口が大幅に増加する時期が続きました。こうした人口増加による都市問題として、小中学校や保育園などの公共施設の不足、下水道整備が追い付かないことによる河川環境の悪化などが発生しました。

そのため、本市では、適正な開発誘導を図るとともに、良好な住宅地を供給するために土地区画整理事業を推進し、昭和50年代に入居が開始された湘南ライフタウンなどの整備も進めてきました。1999年（平成11年）には、湘南台駅に相鉄いずみ野線と横浜市営地下鉄が乗り入れ、一層交通利便性が高まり、本市は、市域全体が良好な住宅地として整備され、住み続けたい都市として評価され、現在も住宅の新規建設が進み、人口が増加しています。

しかし、少子超高齢社会、人口減少社会は年々進行しており、昭和50年代以前に建設された多くの住宅は老朽化し、単身高齢者世帯の増加とともに、多くの空家の発生が想定されています。

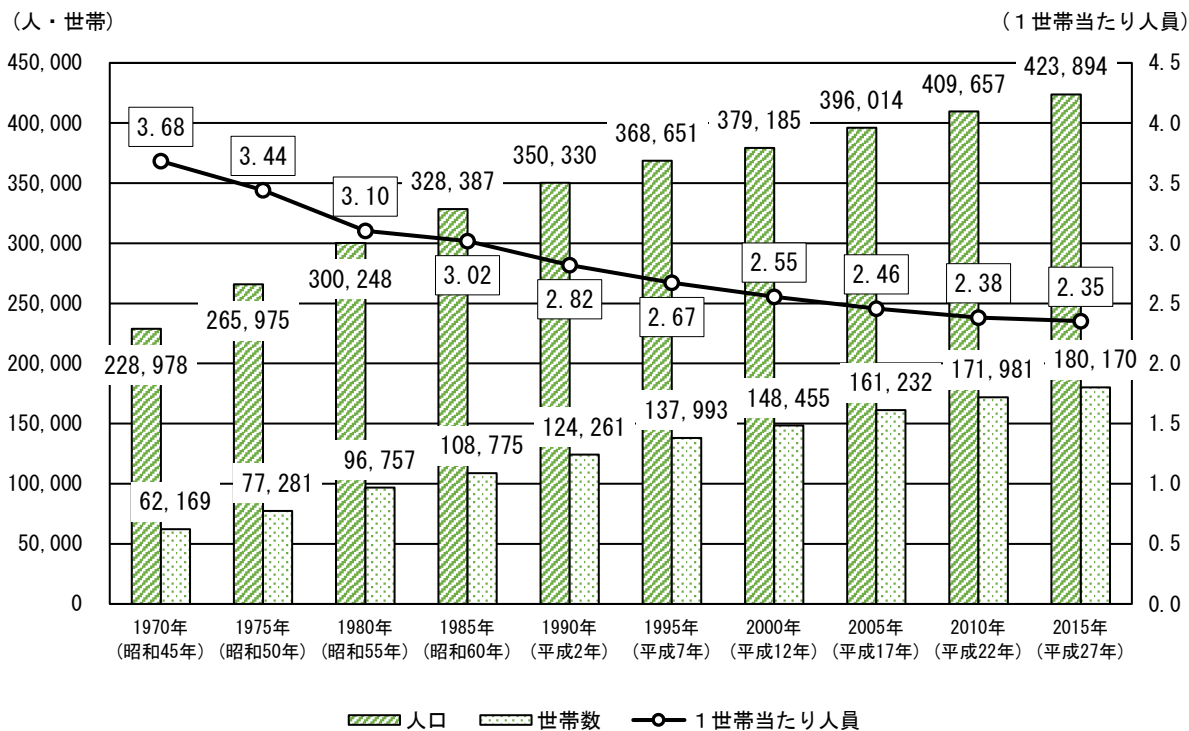
現在の良好な住環境を維持・保全していくためには、こうした都市の利便性を生かし、空家の発生抑制に向けた取組や空家の流通促進に対する取組を進め、持続可能なまちづくりを進めることが重要になっています。



2 人口動向と住宅の所有状況

(1) 人口動向

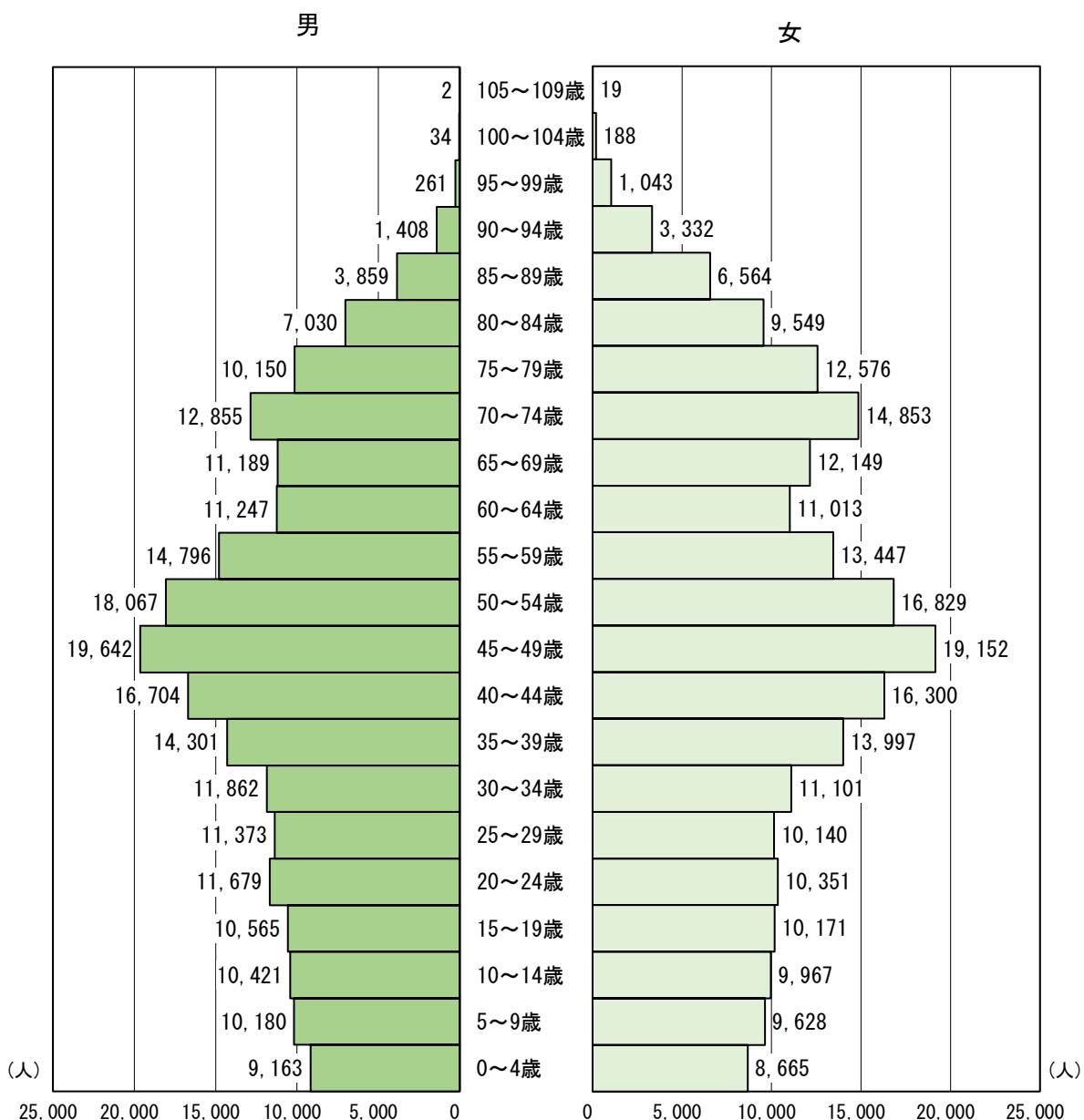
【藤沢市の人口と世帯数の推移】



(出典：国勢調査(総務省統計局) ※各年10月1日現在)

- ・本市の人口と世帯数は、国勢調査ベースで見ると、ともに増加傾向にあり、2015年(平成27年)時点で人口423,894人、世帯数180,170世帯となっています。
- ・世帯当たり人員は、1990年(平成2年)は2.82人/世帯でしたが、2015年(平成27年)には2.35人/世帯となり、減少傾向が続いています。

【人口構成（年齢階層別人口）】

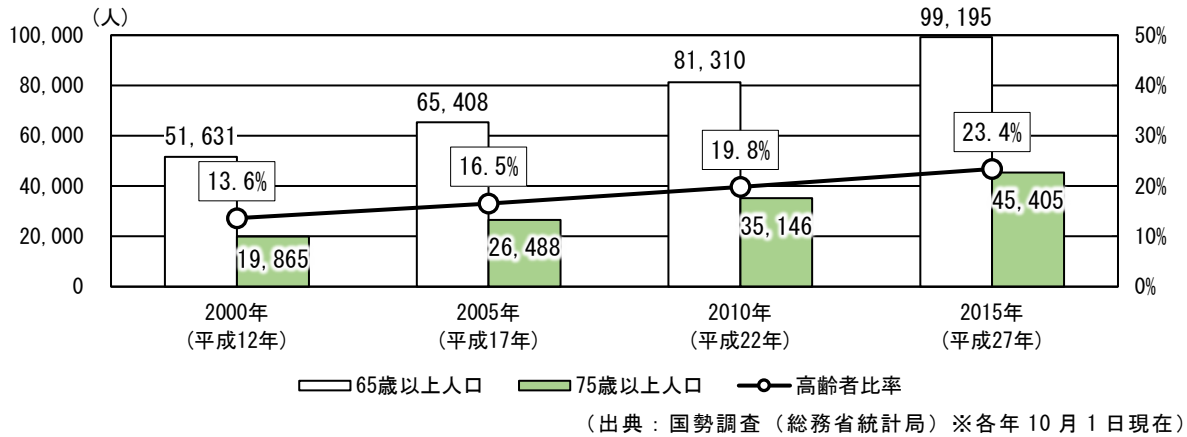


	年齢	男	女	総数	人口構成比
年少人口	0~14歳	29,764人	28,260人	58,024人	13%
生産年齢人口	15~64歳	140,236人	132,501人	272,737人	62%
老年人口	65歳以上	46,788人	60,273人	107,061人	25%
	合計	216,788人	221,034人	437,822人	100%

(出典：藤沢市住民基本台帳 2020年（令和2年）8月)

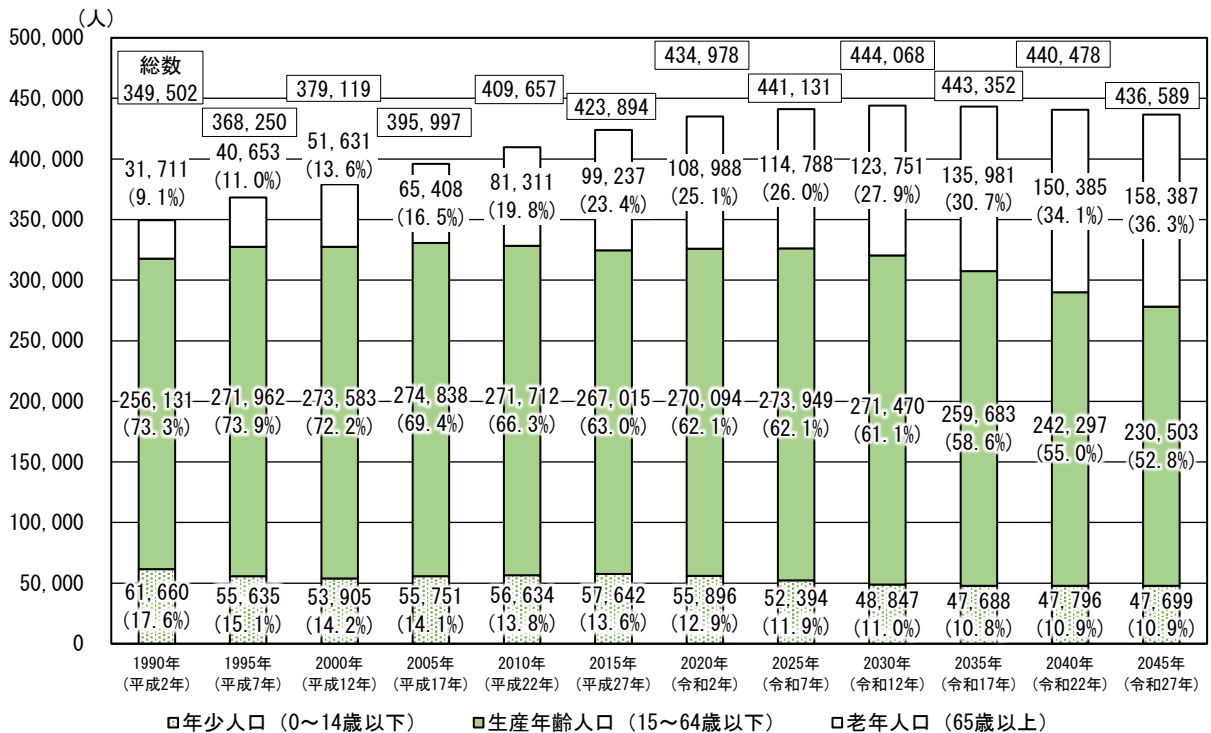
- ・2020年（令和2年）8月の年齢階層別の人口構成比をみると、年少人口（0～14歳）が13.3%、生産年齢人口（15～64歳）が62.3%、老年人口（65歳以上）が24.5%となっています。

【藤沢市の高齢者人口と高齢者比率の推移】



- ・ 65歳以上の老年人口は、2000年 (平成12年) の約5.2万人から、2015年 (平成27年) の約9.9万人へと、約2倍増加しています。
- また、75歳以上人口は、2000年 (平成12年) の約2万人から、2015年 (平成27年) の約4.5万人へと、約2.3倍に増加しています。

【藤沢市の人口の推移と将来見通し】



- ・ 「2017年度 (平成29年度) 藤沢市将来人口推計」によると、人口は2030年 (令和12年) に444,068人でピークを迎え、その後は減少に転じるものと予測されます。
- また、2040年 (令和22年) には、年少人口は47,796人 (10.9%)、老年人口は150,385人 (34.1%) となり、総人口に占める老年人口の割合が約3分の1になると予測されています。

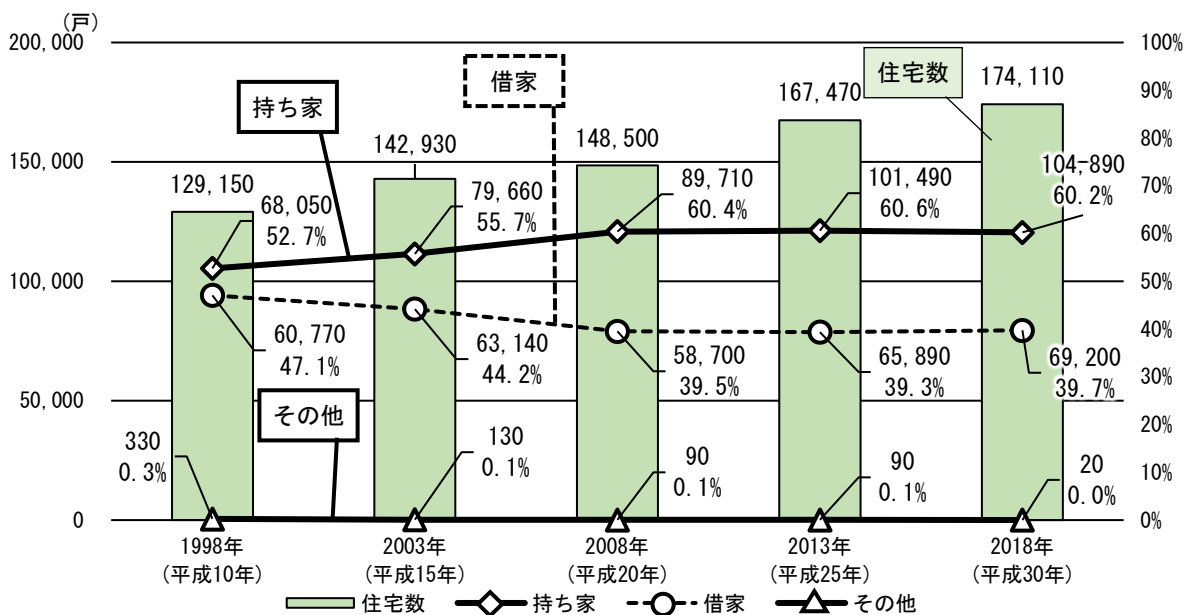
(2) 住宅の所有状況

【藤沢市の住宅所有状況内訳】

専用住宅※ ² 総数	(単位：戸)	180,460	(割合)
持ち家		104,890	58.1%
一戸建		74,860	41.5%
長屋建		1,740	1.0%
共同住宅		28,290	15.7%
借家		69,200	38.3%
公営の借家		2,620	1.5%
UR・公社の借家		5,390	3.0%
民営借家		58,770	32.6%
給与住宅		2,420	1.3%
その他		20	0.0%

(出典：総務省 住宅・土地統計調査 ※2018年(平成30年)10月1日現在)

【藤沢市の住宅数と持ち家率の推移】



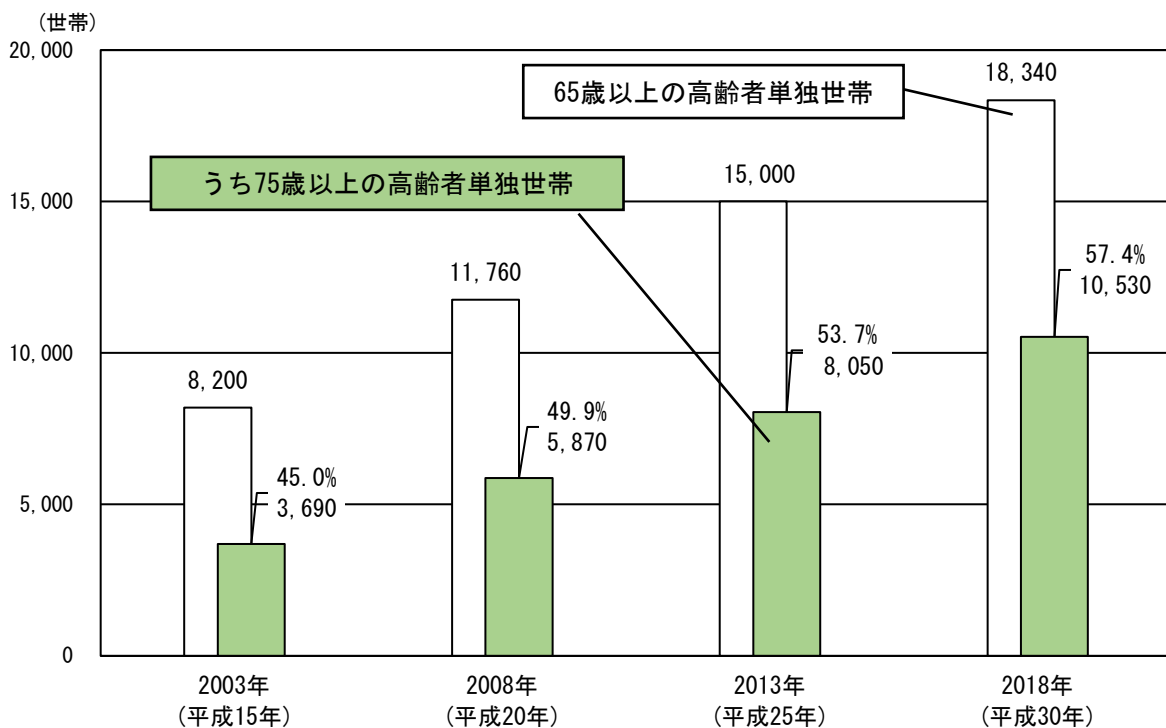
(出典：総務省 住宅・土地統計調査 ※各年10月1日現在)

- ・住宅・土地統計調査によると、市内の住宅数は1998年(平成10年)から2018年(平成30年)まで、一貫して増加傾向にあります。
- ・持ち家率は、2008年(平成20年)以降、約60%で横ばいで推移しています。
- ・借家の割合についても、2008年(平成20年)以降、40%程度で横ばいで推移しています。

※² 専用住宅：

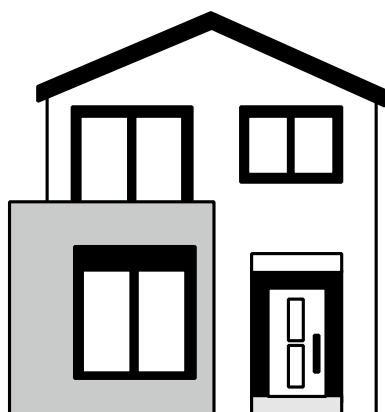
居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅。

【藤沢市の高齢者単独世帯の推移】



(出典：総務省 住宅・土地統計調査 ※各年10月1日現在)

- ・ 少子高齢社会の進展に伴い、高齢者の単独世帯が増加しています。65歳以上高齢者の単独世帯における75歳以上の高齢者単独世帯は、2008年(平成20年)の5,870世帯から2018年(平成30年)の10,530世帯へと、10年間で約1.8倍増加しています。



3 空家の現状

(1) 空家の現状

全国	2008年 (平成20年)		2013年 (平成25年)		2018年 (平成30年)			
	住宅総数	空家率	住宅総数	空家率	住宅総数	空家率	対前年比	
住宅総数	57,586,000		60,628,600		62,407,000		102.9%	
総世帯数	49,979,000		52,450,000		54,001,000		103.0%	
空家総数	7,568,000	13.1%	8,195,600	13.5%	8,489,000	13.6%	103.6%	
空家の種類※	二次的住宅	410,000	0.7%	412,000	0.7%	381,000	0.6%	92.5%
	賃貸用住宅	4,130,000	7.2%	4,291,800	7.1%	4,327,000	6.9%	100.8%
	売却用住宅	350,000	0.6%	308,200	0.5%	293,000	0.5%	95.1%
	その他住宅	2,680,000	4.7%	3,183,600	5.3%	3,487,000	5.6%	109.5%

神奈川県	2008年 (平成20年)		2013年 (平成25年)		2018年 (平成30年)			
	住宅総数	空家率	住宅総数	空家率	住宅総数	空家率	対前年比	
住宅総数	4,067,800		4,350,800		4,503,500		103.5%	
総世帯数	3,640,800		3,871,500		4,000,000		103.3%	
空家総数	429,000	10.5%	486,700	11.2%	484,700	10.8%	99.6%	
空家の種類※	二次的住宅	24,000	0.6%	24,600	0.6%	18,100	0.4%	73.6%
	賃貸用住宅	289,000	7.1%	304,300	7.0%	295,000	6.6%	96.9%
	売却用住宅			24,500	0.6%	23,800	0.5%	97.1%
	その他住宅	116,000	2.9%	133,200	3.1%	147,700	3.3%	110.9%

藤沢市	2008年 (平成20年)		2013年 (平成25年)		2018年 (平成30年)			
	住宅総数	空家率	住宅総数	空家率	住宅総数	空家率	対前年比	
住宅総数	179,520		198,200		205,850		103.9%	
総世帯数	161,590		175,690		182,100		103.6%	
空家総数	19,420	10.8%	22,890	11.5%	22,410	10.9%	97.9%	
空家の種類※	二次的住宅	800	0.4%	920	0.5%	630	0.3%	68.5%
	賃貸用住宅	12,800	7.1%	15,940	8.0%	14,900	7.2%	93.5%
	売却用住宅	880	0.5%	1,120	0.6%	1,640	0.8%	146.4%
	その他住宅	4,940	2.8%	4,910	2.5%	5,250	2.6%	106.9%

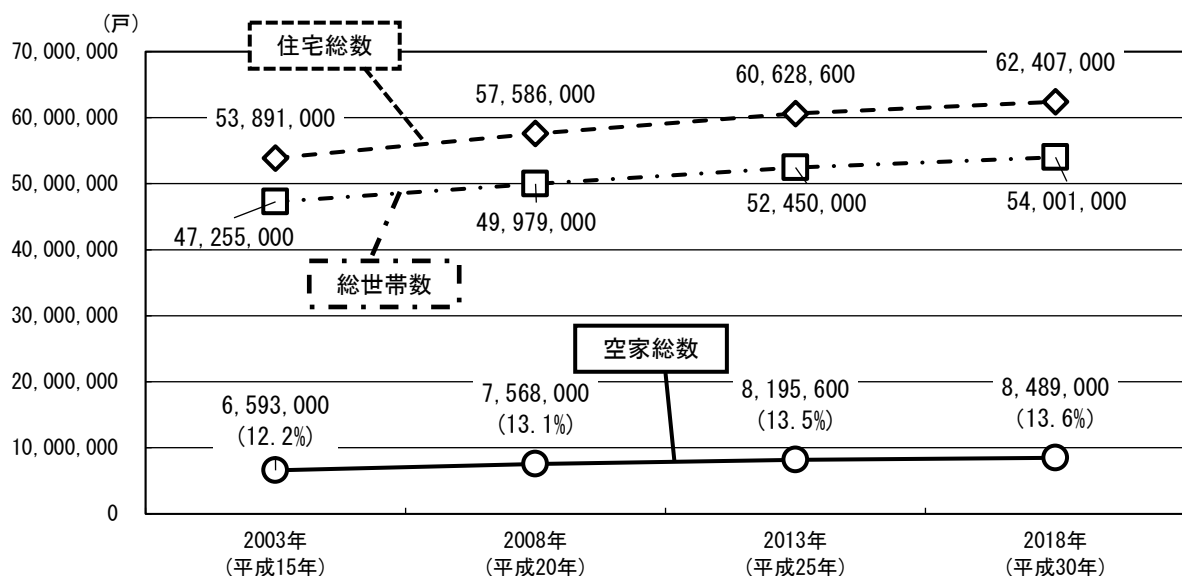
(出典：総務省 住宅・土地統計調査 ※各年10月1日現在)

※空家の種類

二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の方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て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(空家の区分の判断が困難な住宅を含む)

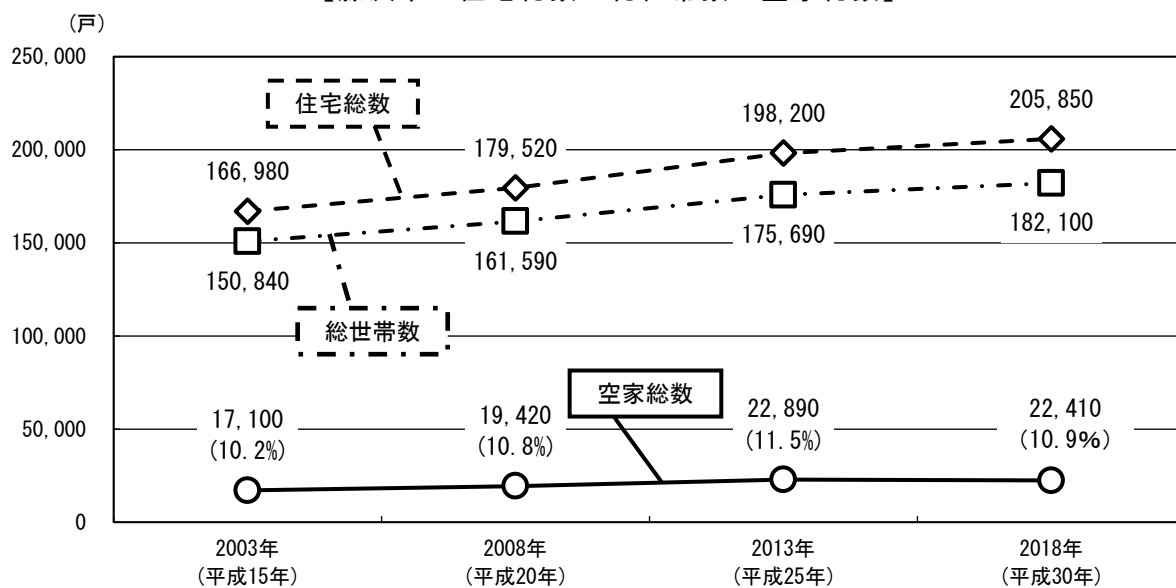
(出典：総務省 住宅・土地統計調査 用語の解説)

【全国の住宅総数・総世帯数・空家総数】



(出典：総務省 住宅・土地統計調査 ※各年 10月1日現在)

【藤沢市の住宅総数・総世帯数・空家総数】



(出典：総務省 住宅・土地統計調査 ※各年 10月1日現在)

- ・総務省住宅・土地統計調査では、市内の空家総数は2018年（平成30年）で22,410戸となっており、空家率は10.9%となっています。
- ・本市では、住宅総数、総世帯数ともに増加傾向にありますが、空家総数と空家率は、2003年（平成15年）以降ほぼ横ばいで推移しています。
- ・全国の空家率（13.6%）に比べると、神奈川県（10.8%）及び本市の空家率（10.9%）は低くなっています。

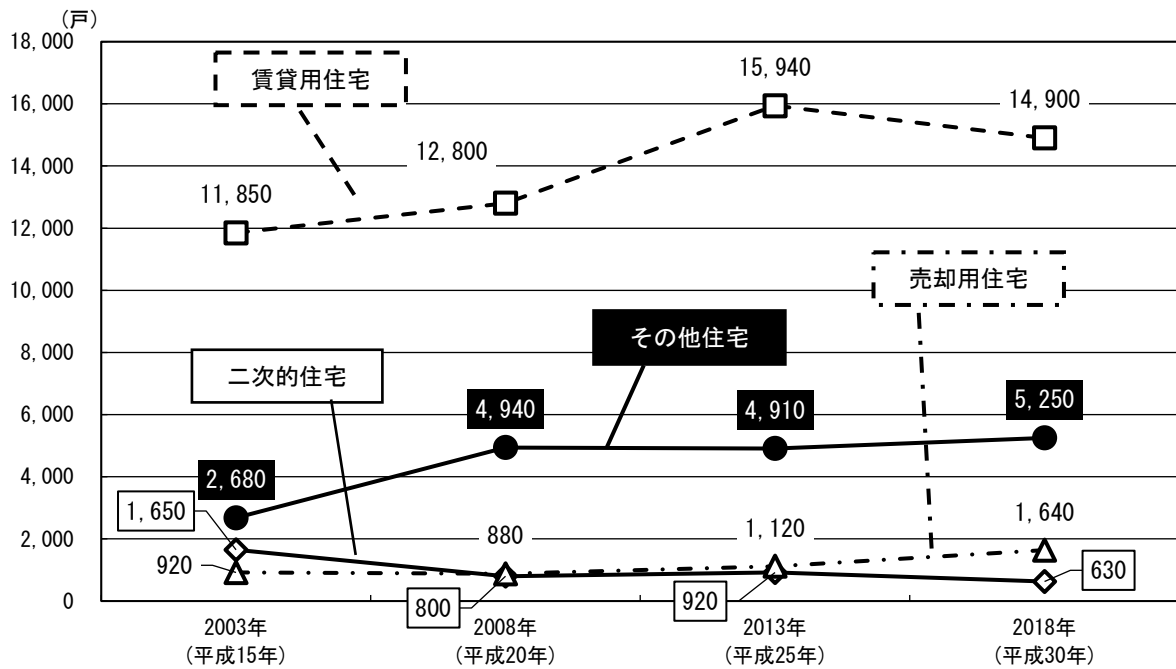
【藤沢市の空家総数及び種類別・構造別空家数】

(単位：戸)

項目	総数	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他住宅
総数	22,410	630	14,900	1,640	5,250
一戸建	4,510	250	350	470	3,440
木造	4,220	230	350	380	3,250
非木造	300	20	-	90	190
長屋建・共同住宅・その他	17,900	380	14,550	1,170	1,810
木造	5,870	70	5,380	90	330
非木造	12,030	310	9,170	1,080	1,480

(出典：総務省 住宅・土地統計調査 ※2018年(平成30年)10月1日現在)

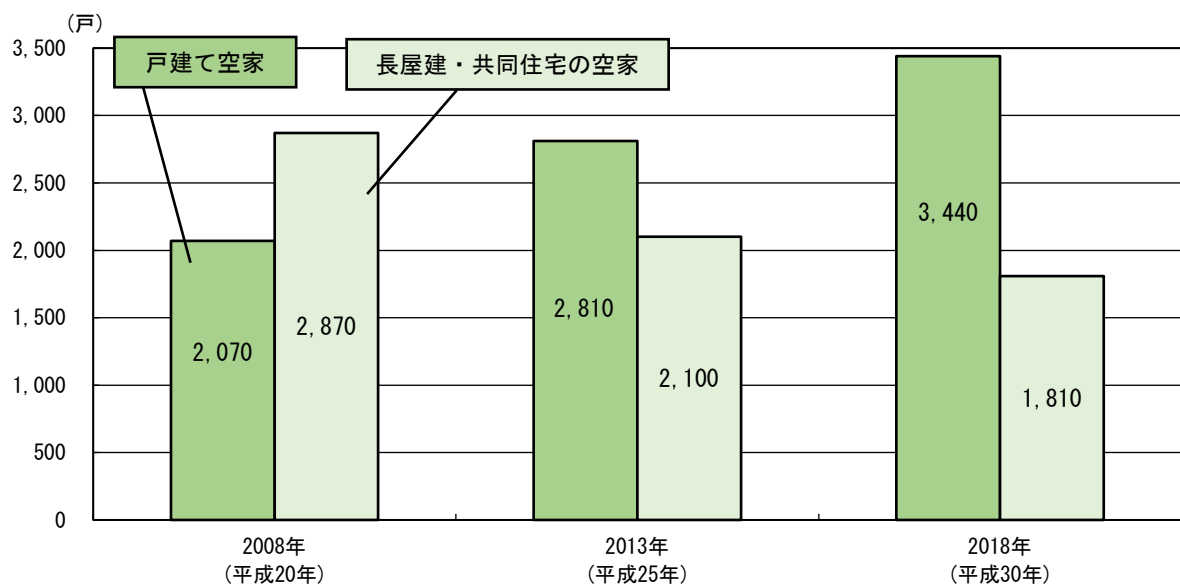
【藤沢市の空家の種類別推移】



(出典：総務省 住宅・土地統計調査 ※各年10月1日現在)

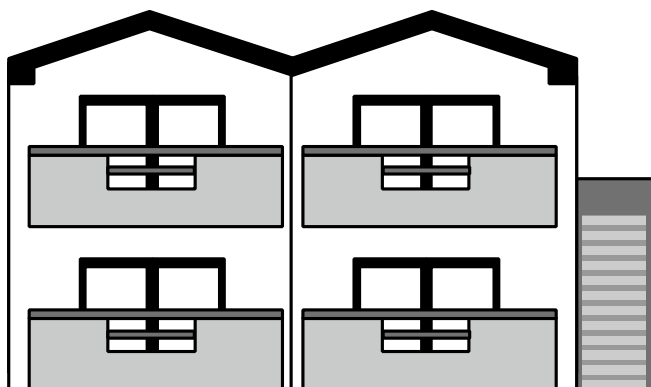
- ・空家の種類別にみると、「賃貸用住宅」が最も多く、次いで「その他住宅(空家)」が多くなっています。
- ・「賃貸用住宅」については、2008年(平成20年)から2013年(平成25年)にかけて約3,000戸増加しているものの、2018年(平成30年)は、2013年(平成25年)から約1,000戸減少するなどの変化がみられます。
- ・「その他住宅」は、2008年(平成20年)以降、ほぼ横ばいで推移しており、2018年(平成30年)で5,250戸となっています。

【藤沢市の「その他空家」の種類別推移】



(出典：総務省 住宅・土地統計調査 ※各年 10月1日現在)

- ・「その他住宅」のうち、「戸建て空家」は増加傾向にあり、2008年（平成20年）から2018年（平成30年）までの10年間で、およそ1.7倍増加しています。
- ・一方、「長屋建・共同住宅の空家」は減少傾向にあり、2008年（平成20年）の2,870戸から、2018年（平成30年）の1,810戸へと、約1,000戸が減少しています。



(2) 藤沢市空家実態調査

ア 調査の目的

本調査は、空家特措法第 6 条に定める空家等対策計画を策定するための基礎資料を得るため、藤沢市内の空家の実態を把握することを目的に実施しました。

イ 調査の概要

<調査 1：現地調査>

調査対象	調査対象件数：空家として判定した1,720件 外観調査数：937件（1,720件のうち居住実態のある物件を除く）
調査手法	公道からの目視調査により実施。
調査内容	・建物の所在、建物の状況、建物以外の敷地等の状況 等 ・建物外観の調査から、利用の可能性に配慮し不良度を判定（良好／良／不良／利用不可）
調査期間	2019年（令和元年）7月15日～同年9月5日

<調査 2：所有者意向調査>

調査対象	現地調査において空家候補と特定した 937 件 発送数：915件 ※物件ごとに 1 所有者のみを対象に調査票を送付（共有名義物件の場合は、代表者 1 人にのみ送付） ※複数物件所有者のうち、夫婦など同世帯、同居者については1件とカウントし、915件に調査票を送付 有効発送数：714件（915件のうち、返戻201件を除く） 回収数：290件 有効回収率：40.6%（返戻を除く）
調査手法	所有者を特定した空家候補の所有者を対象に、郵送によるアンケート調査を実施
調査内容	所有物件の認知、所有者の年齢、所有物件の利用状況、使用していない期間、建築時期、空家になった理由、現在の物件の状況、今後の修繕等の予定、維持管理の主体、維持管理の内容、維持管理の頻度、維持管理で困っていること、今後の活用について、今後の活用で困っていること、市に期待すること、賃貸する場合の期間、空家に関する情報提供の手法 等
調査期間	2019年（令和元年）10月8日～同年10月25日

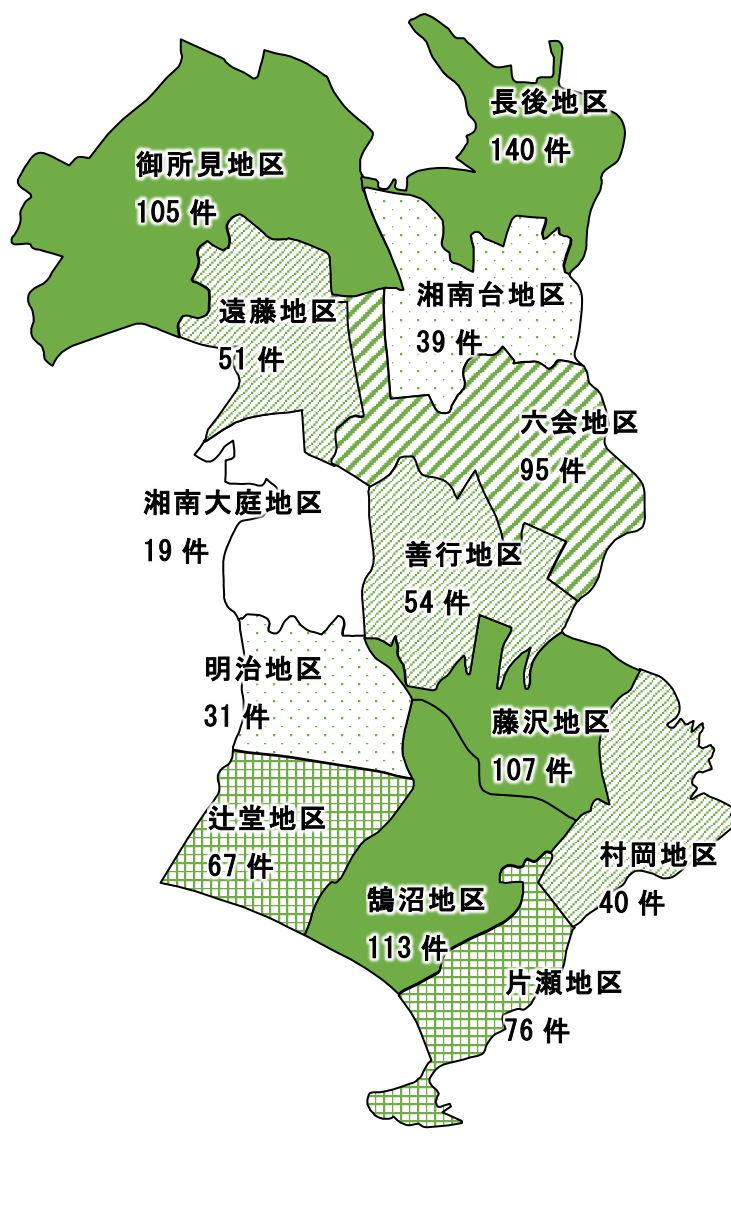
※なお、調査1、1-①以降の集計結果の回答比率の合計は四捨五入処理により必ずしも100%とはなりません。

ウ 調査結果の概要

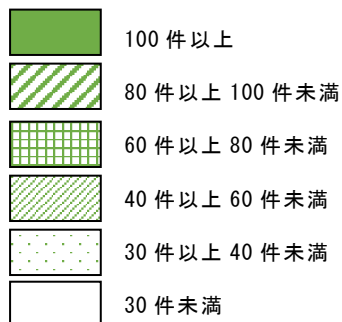
<調査 1：現地調査>

1－① 外観調査対象物件の地区区分 (物件数降順)

地区別	件数	構成比
長後地区	140	14.9%
鵜沼地区	113	12.1%
藤沢地区	107	11.4%
御所見地区	105	11.2%
六会地区	95	10.1%
片瀬地区	76	8.1%
辻堂地区	67	7.2%
善行地区	54	5.8%
遠藤地区	51	5.4%
村岡地区	40	4.3%
湘南台地区	39	4.2%
明治地区	31	3.3%
湘南大庭地区	19	2.0%
	937	100.0%



外観調査対象物件が、

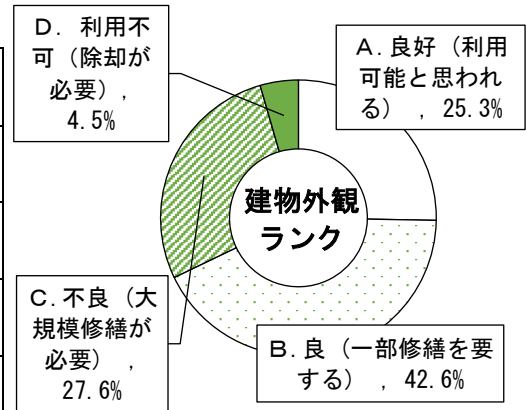


- ・長後地区、鵜沼地区、藤沢地区、御所見地区では、空家が 100 件を超えています。
- ・湘南大庭地区では、空家が比較的少なくなっています。

※なお、調査 1、1－①以降の集計結果の回答比率の合計は四捨五入処理により、必ずしも 100%とはなりません。

1-② 建物外観ランク

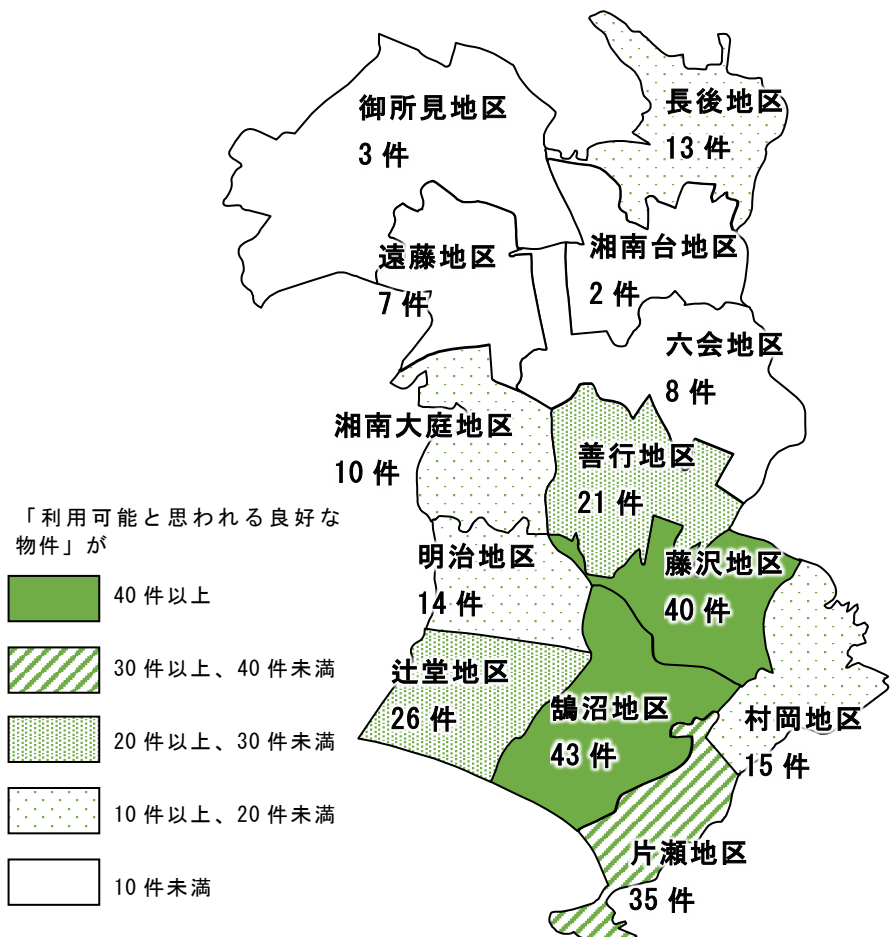
A. 良好 (利用可能と思われる)	237	25.3%
B. 良 (一部修繕を要する)	399	42.6%
C. 不良 (大規模修繕が必要)	259	27.6%
D. 利用不可 (除却が必要)	42	4.5%
	937	100.0%



・空家の外観は、「良好 (利用可能と思われる)」が 25.3%、「良 (一部修繕を要する)」が 42.6%と 7 割弱を占めています。また、「不良 (大規模修繕が必要)」が 27.6%、「利用不可 (除却が必要)」が 4.5%となっています。

A. 良好 (利用可能と思われる) 物件の地区区分 (物件数降順)

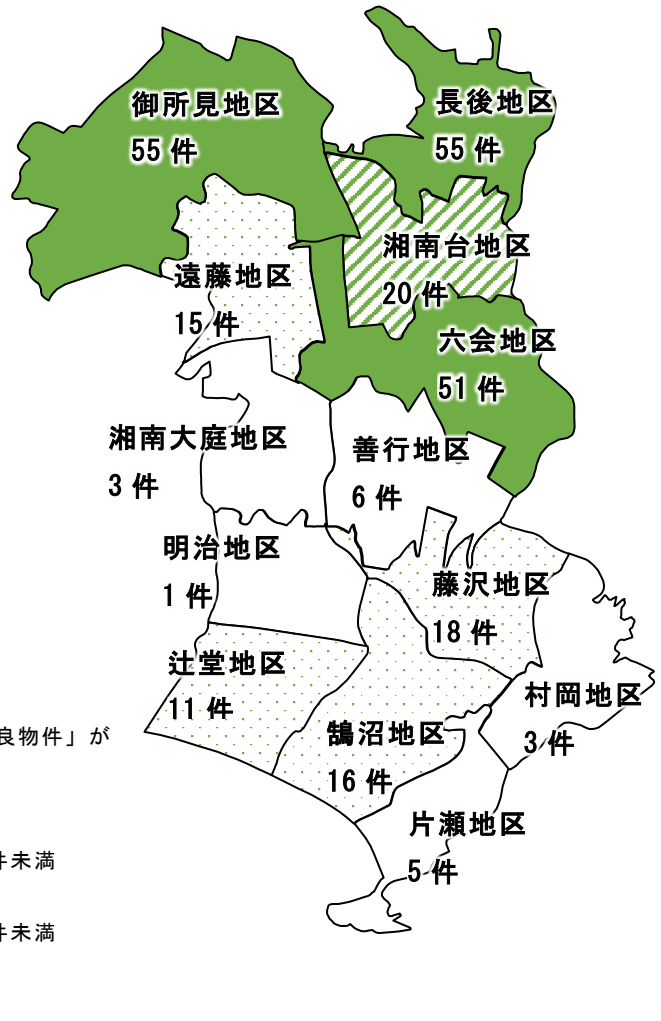
鶴沼地区	43
藤沢地区	40
片瀬地区	35
辻堂地区	26
善行地区	21
村岡地区	15
明治地区	14
長後地区	13
湘南大庭地区	10
六会地区	8
遠藤地区	7
御所見地区	3
湘南台地区	2
計	237



・「良好 (利用可能と思われる)」は、鶴沼地区が 43 件と最も多く、次いで藤沢地区が 40 件となっており、片瀬地区と辻堂地区を含めた 4 地区で全体の 6 割を占めています。

C. 不良（大規模修繕が必要）物件の地区区分（物件数降順）

長後地区	55
御所見地区	55
六会地区	51
湘南台地区	20
藤沢地区	18
鵜沼地区	16
遠藤地区	15
辻堂地区	11
善行地区	6
片瀬地区	5
村岡地区	3
湘南大庭地区	3
明治地区	1
計	259

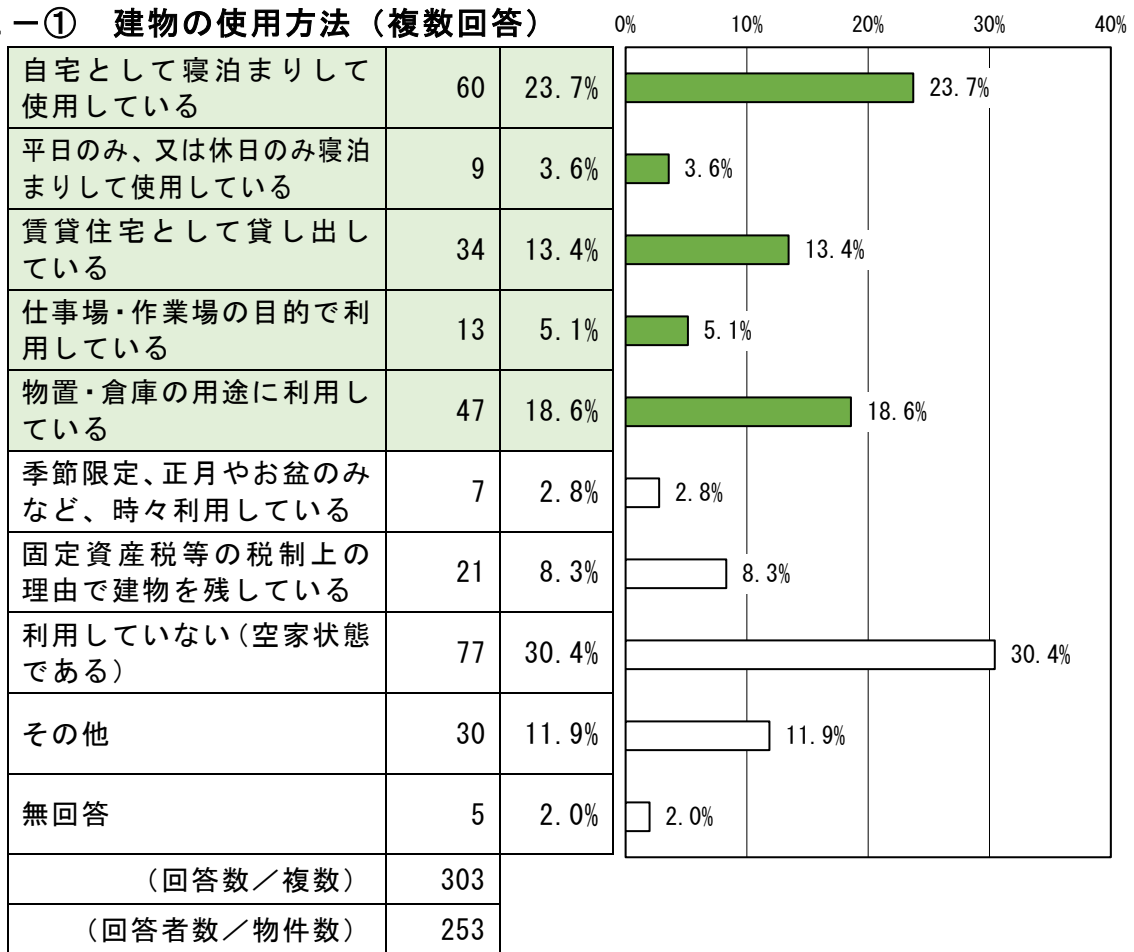


- ・「不良（大規模修繕が必要）」は、長後地区、御所見地区が 55 件と最も多く、次いで六会地区が 51 件となっており、この 3 地区で全体の 62%を占めています。



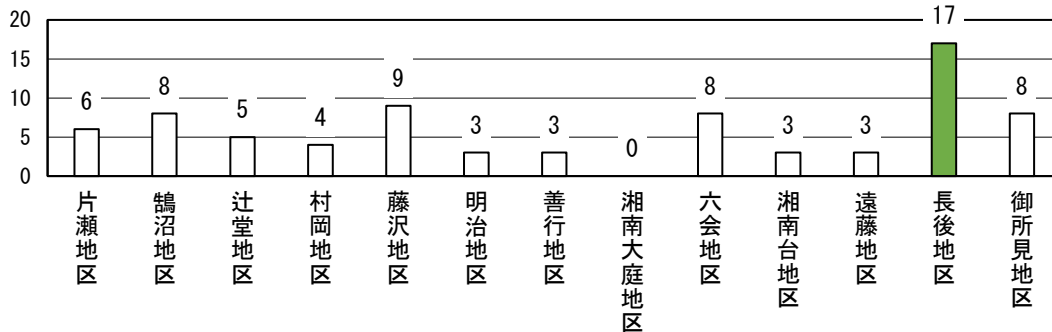
<調査 2 : 所有者意向調査>

2-① 建物の使用方法（複数回答）



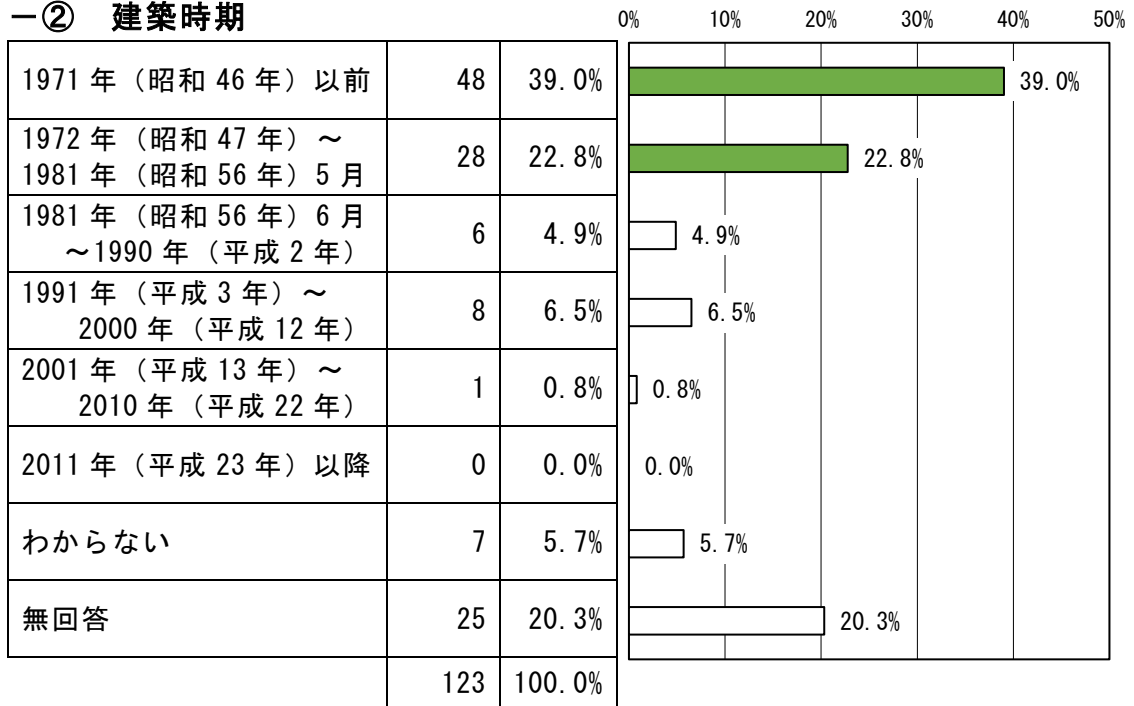
※網掛けを除いた回答者の合計 140 件（複数回答）／物件数は 123 件

【利用していない（空家状態である）】（77件の地区別の内訳）

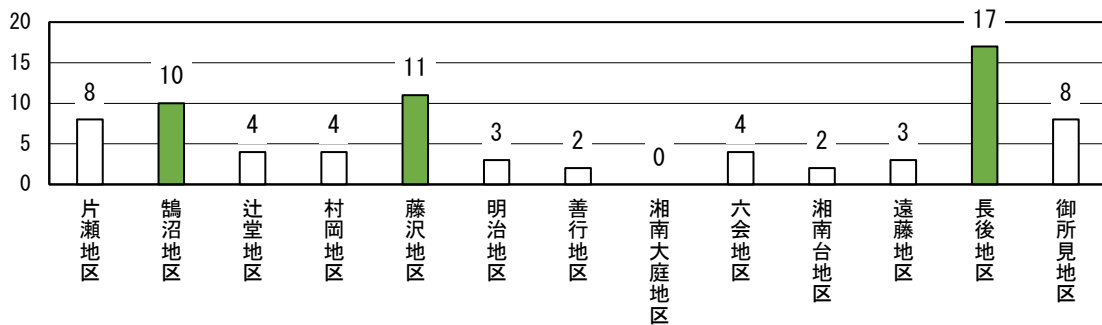


- ・「利用していない（空家状態である）」物件は 77 件（30.4%）であり、その他の物件（253-77=176 件）は、外観から空家と思われるものの実際には様々な使用がされている可能性があります。
- ・主に「寝泊まりして使用」、「賃貸」、「仕事場・作業場として利用」、「物置・倉庫として利用」などの回答が多く、そのほか「税対策として残している」は 21 件（8.3%）、「正月など季節限定利用」は 7 件（2.8%）となっています。
- ・「利用していない（空家状態である）」物件は、長後地区に多くなっています。

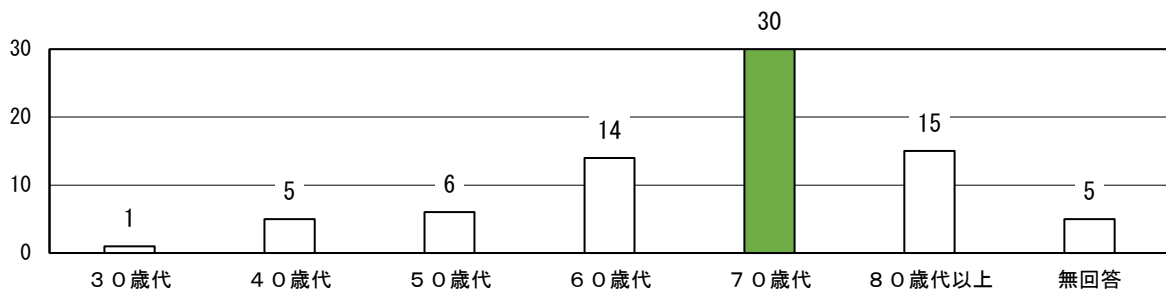
2-② 建築時期



【1981年（昭和56年）5月以前に建築した物件の所在】（76件の地区別の内訳）

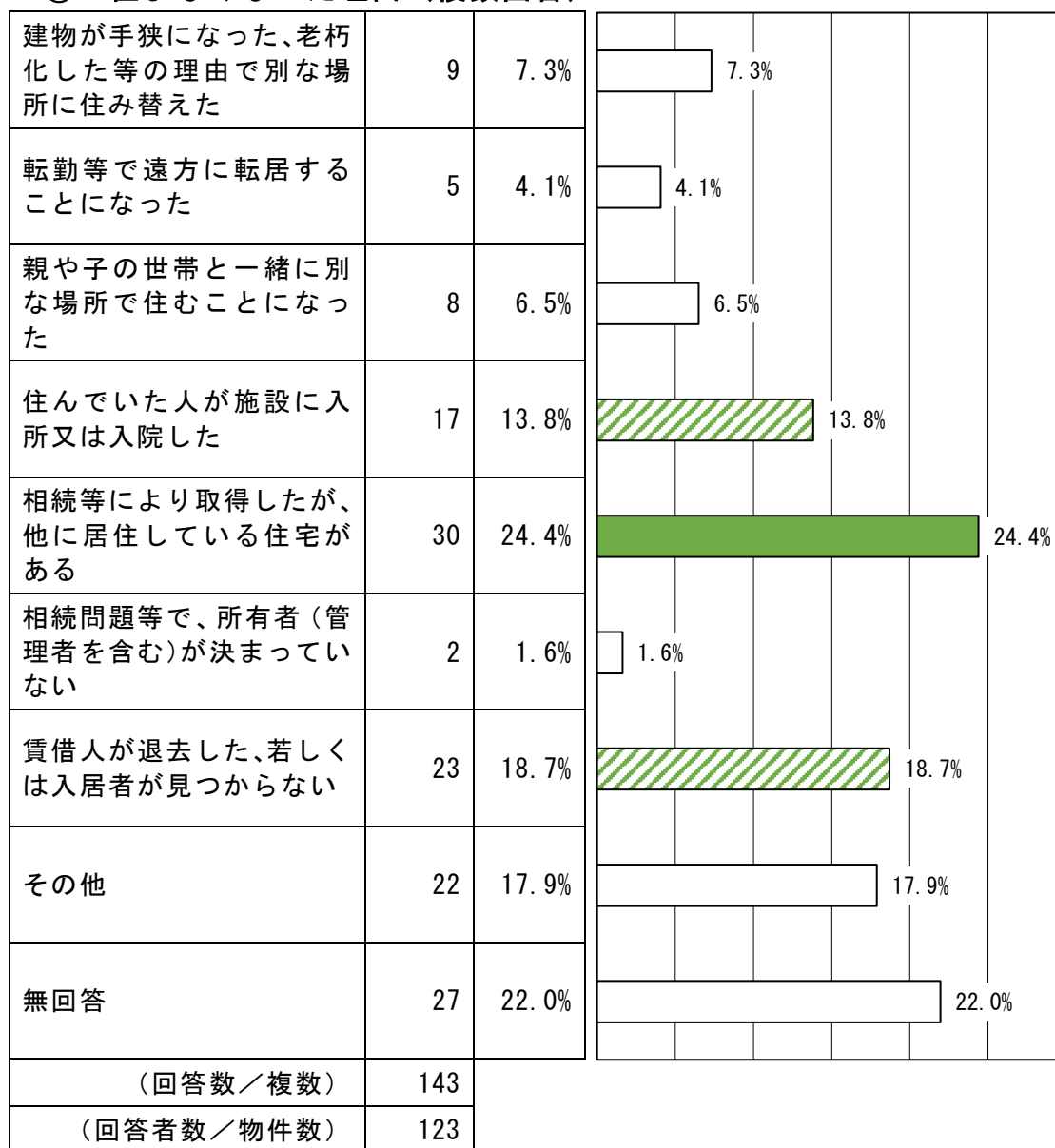


【1981年（昭和56年）5月以前の物件の所有者の年代】（76件の年代別の内訳）



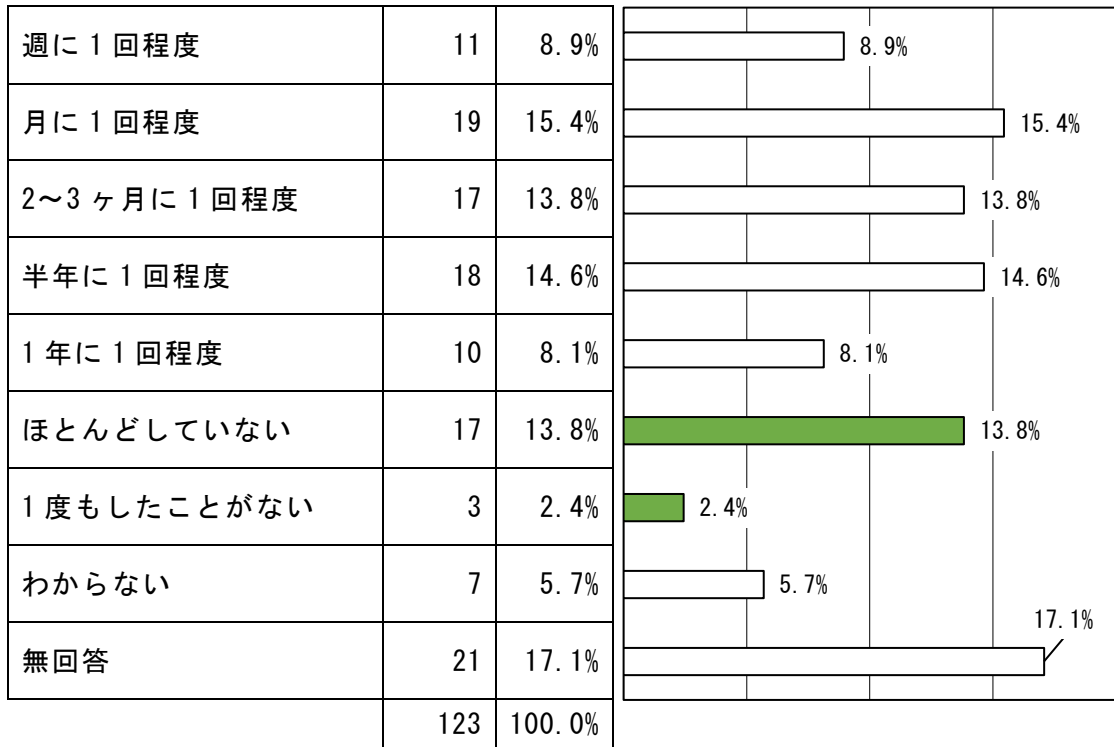
- ・建物の建築時期としては、1981年（昭和56年）5月以前の旧耐震基準の建物が76件（61.8%）、1981年（昭和56年）6月以後の新耐震基準の建物が15件（12.2%）を占めています。
- ・1981年（昭和56年）5月以前の旧耐震基準の建物は、長後地区、藤沢地区、鶴沼地区に多く見られます。
- ・1981年（昭和56年）5月以前の旧耐震基準の建物の所有者の年代は、70歳代が最も多くなっています。

2-③ 住まなくなった理由（複数回答） 0% 5% 10% 15% 20% 25% 30%

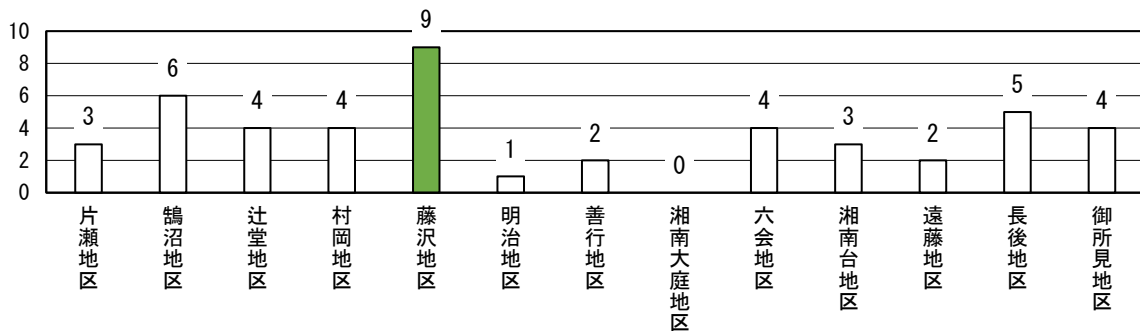


- ・ 住まなくなった理由では、「相続したが他に居住している住宅がある」24.4%、「賃借人が退去した・入居者が見つからない」18.7%、「施設入所又は入院」が13.8%と続いています。

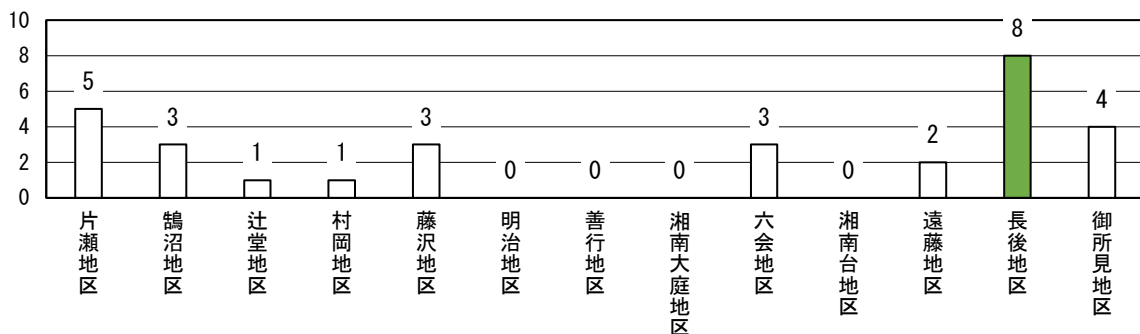
2-④ 建物の維持管理頻度（複数回答）



【維持管理の頻度が2~3ヶ月に1回以上】（47件の地区別の内訳）

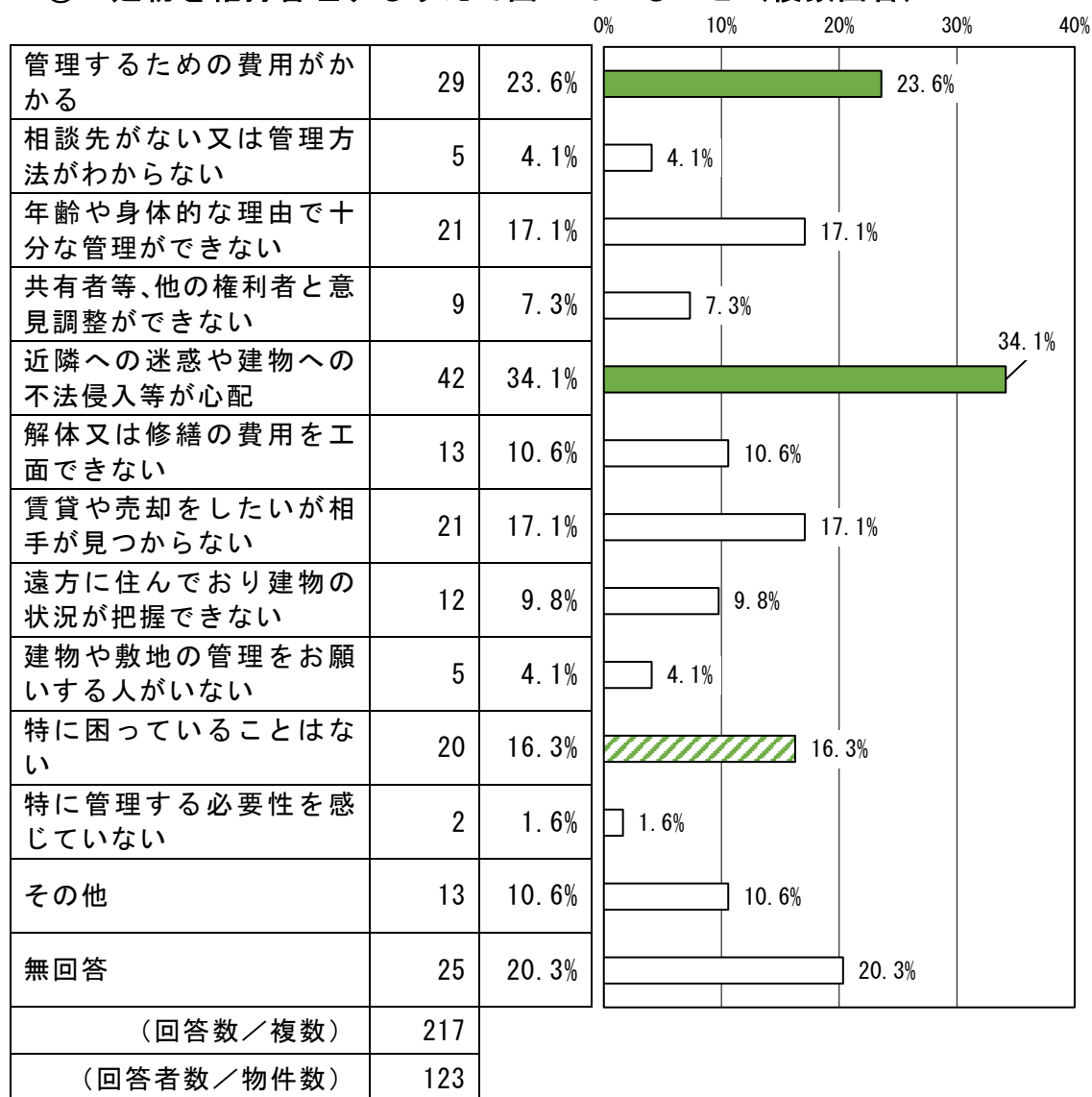


【維持管理の頻度が1年に1回以下】（30件の地区別の内訳）



- ・2~3か月に1回以上維持管理を行っている物件は47件で全体の38.1%、維持管理の頻度が1年に1回以下の物件は30件で24.4%となっています。
- ・管理頻度が1年に1回以下の物件（30件）のうち、維持管理を「ほとんどしていない」物件は17件で13.8%、「1度もしたことがない」物件は3件で2.4%、合計20件で16.2%となっています。

2-⑤ 建物を維持管理するうえで困っていること（複数回答）



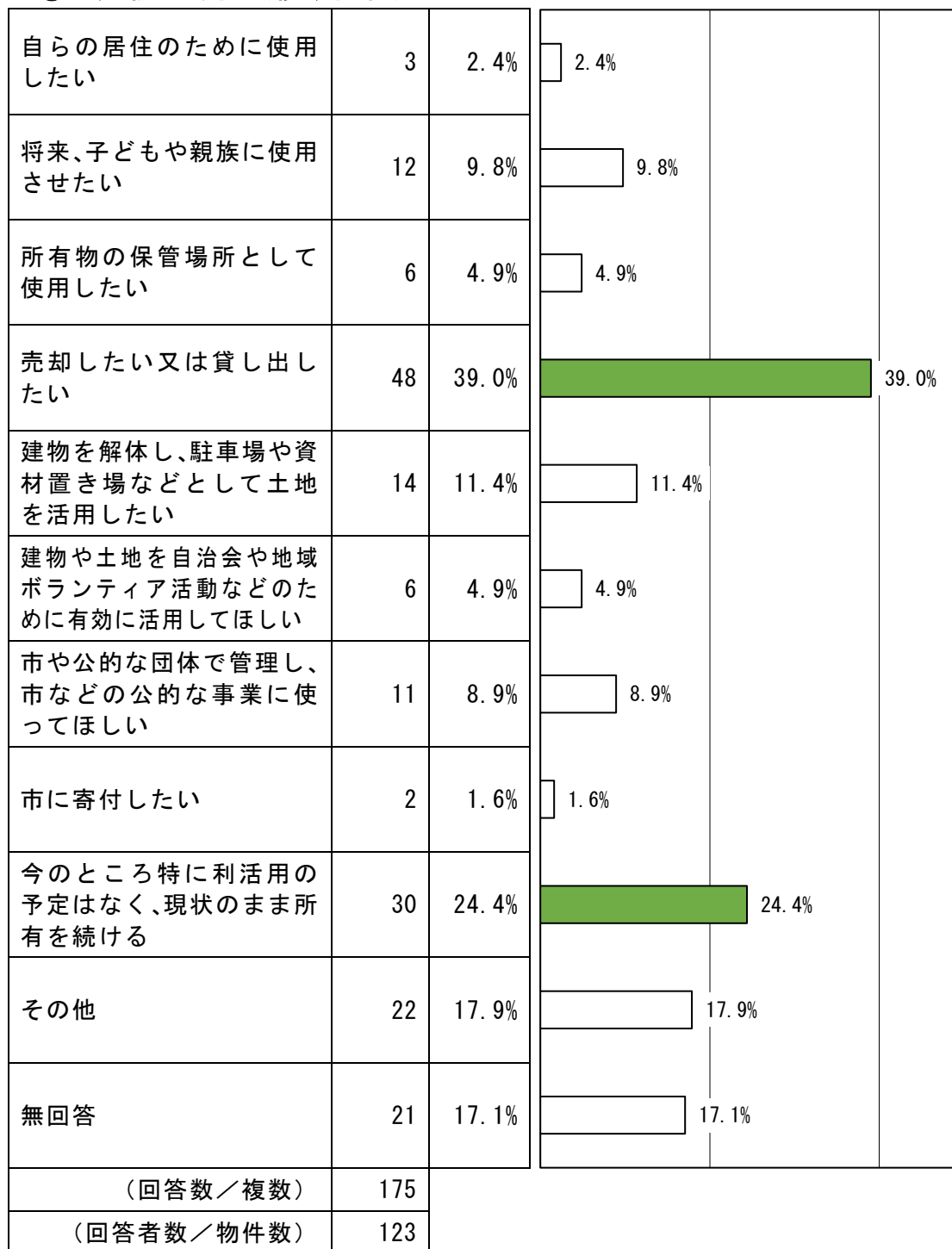
- ・建物を維持管理するうえで困っていることは、「近隣への迷惑や建物への不法侵入等が心配」が34.1%と最も多く、次いで「管理費用がかかる」が23.6%と続いています。
- ・一方、『特に困っていることはない』は16.3%となっています。

【地区ごとの「建物を維持管理するうえで困っていること」】

	片瀬地区	鵜沼地区	辻堂地区	村岡地区	藤沢地区	明治地区	善行地区	湘南大庭地区	六会地区	湘南台地区	遠藤地区	長後地区	御所見地区	合計
管理するための費用がかかる	2	4	2	1	6	0	0	0	4	1	2	4	3	29
相談先がない又は管理方法がわからない	0	1	1	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	5
年齢や身体的な理由で十分な管理ができない	1	3	0	1	6	0	2	0	1	1	1	2	3	21
共有者等、他の権利者と意見調整ができない	1	2	0	1	4	0	0	0	1	0	0	0	0	9
近隣への迷惑や建物への不法侵入等が心配	2	6	5	4	9	0	3	0	3	0	3	6	1	42
解体又は修繕の費用を工面できない	0	2	1	0	3	0	1	0	1	0	1	4	0	13
賃貸や売却をしたいが相手が見つからない	0	0	1	1	4	0	2	0	3	0	0	6	4	21
遠方に住んでおり建物の状況が把握できない	0	2	1	1	1	0	1	0	3	0	1	0	2	12
建物や敷地の管理をお願いする人がいない	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2	5
特に困っていることはない	1	2	2	0	2	3	0	0	2	2	1	4	1	20
特に管理する必要性を感じていない	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	2
その他	2	3	0	1	0	0	0	0	1	0	0	3	3	13
無回答	2	7	4	0	3	1	0	1	0	1	0	4	2	25
合計	11	34	17	12	38	4	9	1	21	6	9	34	21	217

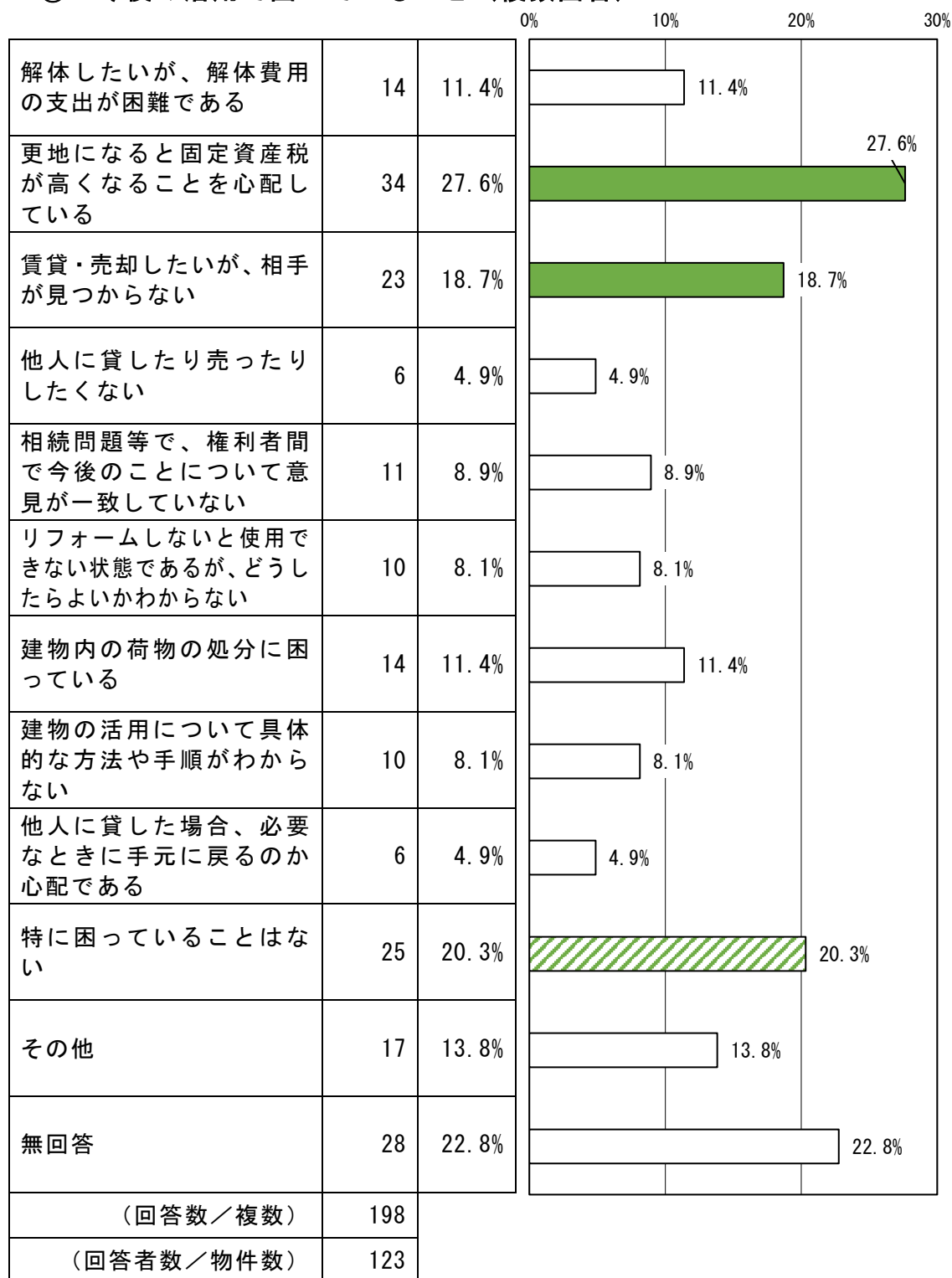
- ・「近隣への迷惑や建物への不法侵入等が心配」と答えた件数は、藤沢地区、鵜沼地区、長後地区で多くなっています。
- ・「特に困っていることはない」と答えた所有者は、13地区のうち10地区に見られます。
- ・「賃貸や売却をしたいが相手が見つからない」は、長後地区、藤沢地区、御所見地区で多くなっています。

2-⑥ 建物の今後（複数回答）



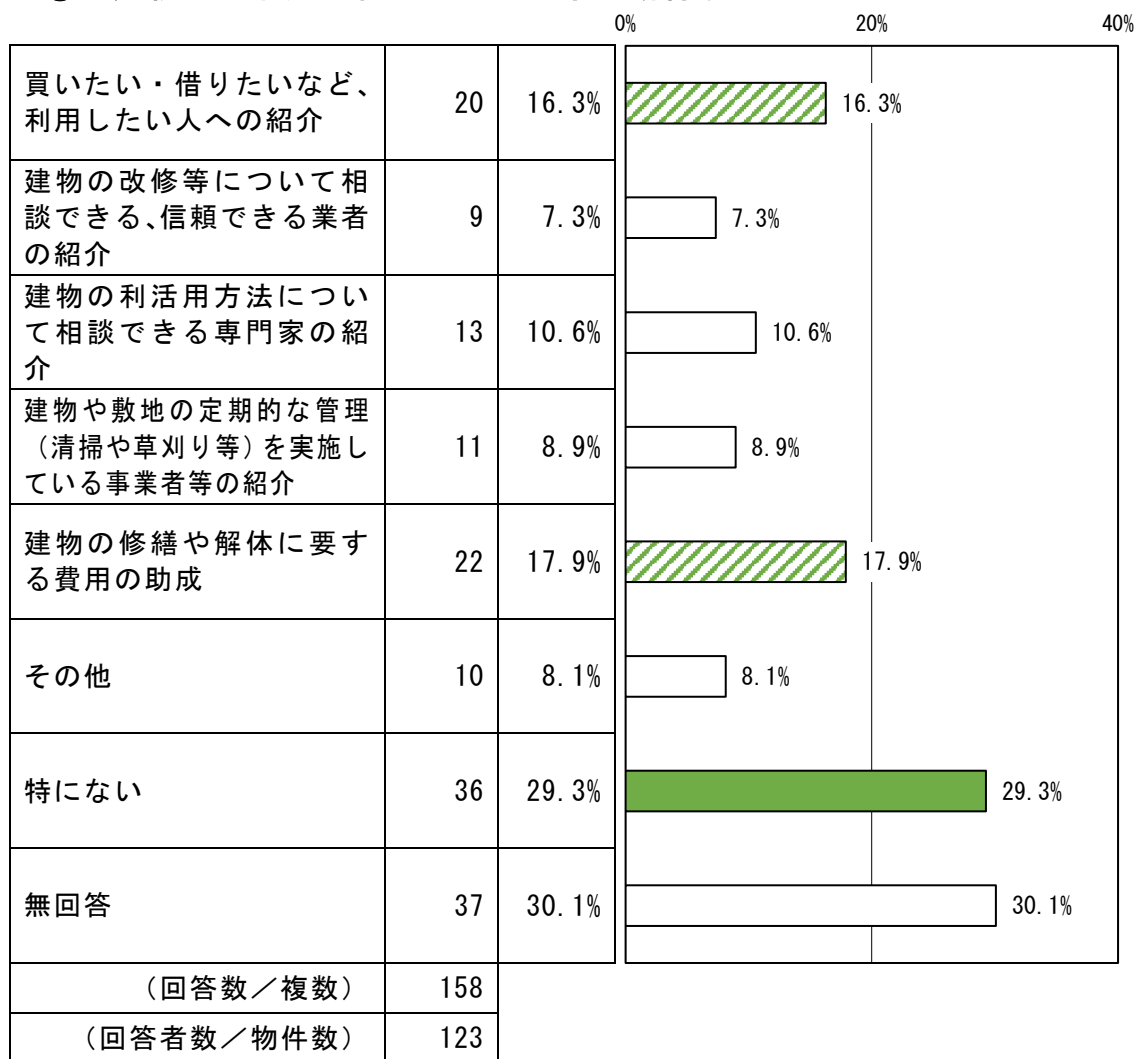
- ・建物の今後に関する設問では、「売却したい又は貸し出したい」が 39.0% と最も多く、次いで「今のところ活用予定がなく現状のまま所有を続ける」が 24.4% となっています。

2-⑦ 今後の活用で困っていること（複数回答）

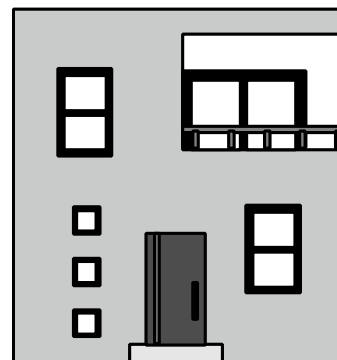


- ・今後の活用で困っていることは、「更地になると固定資産税が高くなることが心配」が27.6%と最も多く、一方、「特に困っていることはない」が20.3%となっています。次いで「賃貸・売却したいが相手が見つからない」が18.7%となっています。

2-⑧ 建物の利活用や管理について市に期待すること



- ・建物の利活用や管理について市に期待することでは、「特にない」が 29.3% と最も多く、次いで「修繕・解体費用の助成」が 17.9%、「買いたい・借りたい人の紹介」が 16.3% となっています。



4 これまでの本市の空家対策

本市の空家対策は、2015年（平成27年）5月の空家特措法全面施行を受け、2016年（平成28年）3月に「藤沢市空き家対策基本方針」を策定し、この方針に基づき、適正管理と利活用の両面からの取組を行ってきました。

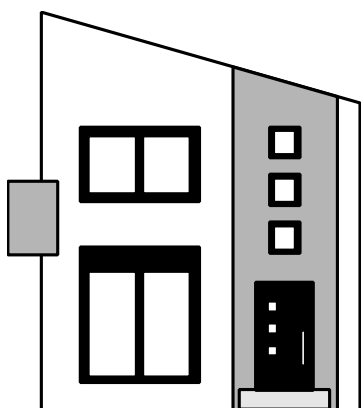
2014年度（平成26年度）	11月	空家等対策の推進に関する特別措置法成立
	2月	同特措法一部施行
2015年度（平成27年度）	5月	同特措法全面施行
	10月	「藤沢市空き家の適正管理に関するガイドライン」制定
	3月	「藤沢市空き家対策基本方針」策定
2016年度（平成28年度）	4月	計画建築部住宅課に「空き家対策担当」を設置
2017年度（平成29年度）	4月	住宅課を住宅政策課に改称
2018年度（平成30年度）	1月	「藤沢市住宅マスタープラン」策定

(1) 空家の適正管理

ア 空家所有者への改善依頼状況

本市の空家の適正管理は、空家特措法に基づき制定した「藤沢市空き家の適正管理に関するガイドライン」に基づき実施しています。

空家の適正管理に伴う空家所有者に対するこれまでの改善依頼数は、次表のとおりです。



【空家所有者への改善依頼状況（2016年度（平成28年度）～2019年度（令和元年度））】

改善依頼件数	2016年度 (H28年度)		2017年度 (H29年度)		2018年度 (H30年度)		2019年度 (R元年度)	
	107件		70件		86件		175件	
苦情・要望等の内容（複数あり）	2016年度 (H28年度)		2017年度 (H29年度)		2018年度 (H30年度)		2019年度 (R元年度)	
①空家の敷地の状態に関する事項								
樹木の伐採、剪定	78	49.1%	35	29.7%	40	26.3%	89	27.4%
雑草の繁茂、蔦	13	8.2%	13	11.0%	13	8.6%	33	10.2%
剪定した枝、刈った草の放置	0	0.0%	1	0.8%	2	1.3%	4	1.2%
動物の出入り、鳥の巣	13	8.2%	10	8.5%	11	7.2%	10	3.1%
スズメバチの巣	3	1.9%	2	1.7%	2	1.3%	4	1.2%
放置物	5	3.1%	1	0.8%	2	1.3%	8	2.5%
虫の発生	7	4.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
悪臭	1	0.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
木の実の落下	0	0.0%	1	0.8%	1	0.7%	0	0.0%
樹木の根が排水管に侵入	0	0.0%	1	0.8%	1	0.7%	0	0.0%
倒木	0	0.0%	1	0.8%	1	0.7%	4	1.2%
プロパンガスの放置	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	0.6%
小計	120	75.5%	65	55.1%	73	48.0%	154	47.4%
②空家の建物や外壁等に関する事項								
瓦の落下（おそれも含む）	8	5.0%	1	0.8%	4	2.6%	9	2.8%
屋根の剥がれ、飛散（おそれも含む）	5	3.1%	12	10.2%	16	10.5%	34	10.5%
カーポートの屋根破損	0	0.0%	1	0.8%	1	0.7%	1	0.3%
窓、戸袋の破損	5	3.1%	4	3.4%	7	4.6%	4	1.2%
ベランダ等の破損	2	1.3%	4	3.4%	5	3.3%	8	2.5%
フェンス、門扉の傾き	0	0.0%	2	1.7%	2	1.3%	10	3.1%
建物の老朽化、破損	4	2.5%	6	5.1%	12	7.9%	33	10.2%
アンテナの破損、傾き	0	0.0%	2	1.7%	3	2.0%	12	3.7%
軒裏、雨戸の破損	0	0.0%	4	3.4%	7	4.6%	15	4.6%
雨樋、配管の破損	0	0.0%	2	1.7%	3	2.0%	5	1.5%
侵入防止、施錠なし	0	0.0%	2	1.7%	4	2.6%	11	3.4%
トタン屋根の音	0	0.0%	1	0.8%	1	0.7%	1	0.3%
ブロック塀、擁壁の亀裂、傾き	9	5.7%	12	10.2%	14	9.2%	28	8.6%
物置の老朽化	3	1.9%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
植木鉢が倒れる	1	0.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
日当たりの阻害	1	0.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
土埃の飛来	1	0.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
小計	39	24.5%	53	44.9%	79	52.0%	171	52.6%
空家所有者の居住地区分								
藤沢市内	74	54.4%	32	37.6%	43	40.6%	90	40.7%
藤沢市外	62	45.6%	53	62.4%	63	59.4%	131	59.3%

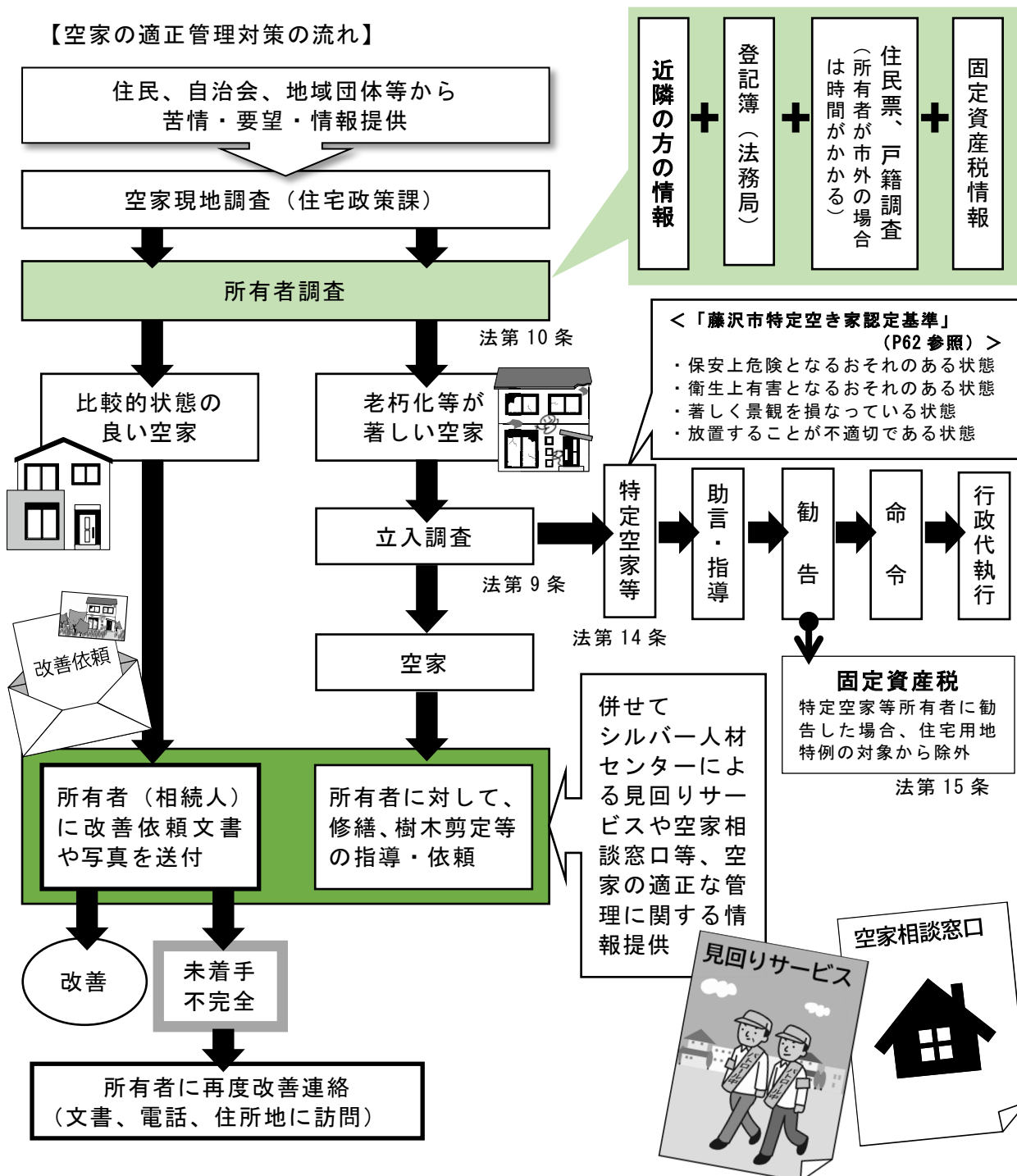
イ 適正管理の流れ

情報提供があった空家については、現地調査→所有者調査（登記簿、戸籍、住民票、固定資産課税台帳等）→改善依頼文書の送付という流れで処理しています。

当初は、空家から越境した樹木や雑草の繁茂等に対する苦情が多数寄せられましたが、最近では、台風等の強風に伴う屋根や壁材の飛散に関する苦情が多く、次いでブロック塀の亀裂や傾きなど、建物等に対する苦情が多くなっています。

苦情数は、人口が多く建物が密集している地区が多く、改善依頼に対する所有者の対応割合は、おおむね6割ぐらいになっています。

【空家の適正管理対策の流れ】



(2) 特定空家の認定と措置

倒壊等著しく保安上危険、著しく衛生上有害など、「藤沢市特定空き家認定基準」(P62 参照)に該当する空家は、庁内の「特定空き家検討会議」での調査・検討及び専門委員で構成する「特定空き家審査会」の審議を経て市が特定空家に認定します。これまでに3件の特定空家を認定し、そのうち2件の特定空家は、市の助言・指導に基づき、既に所有者により解体されました。

topic

《特定空家の取組事例》

【物件概要】

建 物	木造長屋造り 1 棟
建 築 年	昭和 20 年代 (詳細不明)
建 物 の 状 態	窓や壁板が破損し垂れ下がっている
特定空家認定	2020 年 (令和 2 年) 1 月 17 日
建 物 の 解 体	2020 年 (令和 2 年) 5 月 26 日

【状況】

9 軒の居酒屋に使われていた建物が、2010 年 (平成 22 年) に最後の賃借人が退去してから空家になった。私有地の中央に南北につながる通路があり、近隣住民に利用されていた。建物の破損が著しく、通行人に危険が及ぶおそれがあったので、2020 年 (令和 2 年) 1 月に特定空家に認定した。所有者が亡くなり、法定相続人が解体手続きを進め、5 月下旬に解体された。



解体前の建物

2 階の窓はなく、垂れ下がっている。1 階のドアや窓のガラスは破損しており、落下、飛散のほか、ポイ捨て等によるごみが目立ち、火災のおそれがあった。



解体後の敷地

(3) 空家の利活用

空家の利活用については、空家を地域の資源として公共的、公益的な活用を図ることを目的とした「空き家利活用マッチング制度（P32 参照）」及び「空き家利活用事業補助金制度（P33 参照）」を 2017 年度（平成 29 年度）から開始しました。しかし、これまで両制度とも利用実績がなく、制度自体の見直しが必要となっています。

利用実績がない理由としては、両制度とも空家を利活用して公共的、公益的な活動を行いたいという希望者はあるものの、空家を提供する所有者がいなかったことによるものです。これまで空家利活用に関する意識啓発を推進するため、空家利活用セミナーを毎年度 3 回開催してきましたが、今後も引き続き意識啓発の機会を拡充することが必要とされています。

空家の提供者がいなかった主な理由としては、次の点があげられます。

- ① 空家を貸すためには建物の補修が必要だが、費用をかけたくない
- ② 空家を一度賃貸すると、必要なときに所有者の手元に戻らないのではないかという不安がある
- ③ 建物に起因する事故等があった場合、所有者の責任が問われるのではないかという不安がある

【空家利活用セミナー等の実施状況】

	2017 年度 (平成 29 年度)	2018 年度 (平成 30 年度)	2019 年度 (令和元年度)	2020 年度 (令和 2 年度)
実施回数	3 回	3 回	3 回	3 回（予定）
主な内容	<第 1 回（7 月）> 「空き家利活用事業のマネジメント！」	<第 1 回（8 月）> 「リノベーションへのアドバイス！」	<第 1 回（6 月）> 「グループワークで考える成功するクラウドファンディング」	<第 1 回（9 月）> 「オーナーが動けば地域が変わる～空き家からにぎわいのあるまちへ」
	<第 2 回（8 月）> 「空き家をまちの魅力にするために！」	<第 2 回（8 月）> 「事例に学ぶ空き家利活用事業計画」	<第 2 回（7 月）> 「みんなの居場所づくりを考える～どうしたら喜ばれる居場所ができるか？」	<第 2 回（12 月）> 「閑静な住宅地に根差した遊休住宅の利活用のかたち」
	<第 3 回（11 月）> 「空き家の再生～リノベーションの実際～」	<第 3 回（1 月）> 「空き家利活用事業に必要な資金づくり～クラウドファンディングのしくみと実際」	<第 3 回（8 月）> 「あなたの住まいの利活用を考える！どうしたら資産を活用できるのか？」	<第 3 回（3 月）> 「藤沢市空き家フォーラム『これからの暮らしと住まい方を考える』」

《「空き家利活用マッチング制度」の概要》

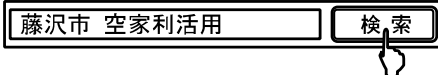
「空き家利活用マッチング制度」は、市場に流通していない空家あるいは市場で借り手が見つからない空家などの所有者と、地域の活性化等のため公共的、公益的な活動を行う場所を求めている空家利活用希望者をつなぐことにより、空家の利活用や流通の促進を図り、併せて地域の課題解決に資することを旨とした制度です。

制度の利用にあたっては、市への登録※が必要です。

<https://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/jutaku/akiya/maching-seido.html>

※市に登録をするためには、空家所有者及び利活用希望者と所定の登録要件を満たすことが必要になります（登録は市内にある空家の所有者又は利活用希望者で、登録者の住所は市内外を問わず可能です）。

※当初は、不動産業者に媒介を依頼していた空家所有者あるいは利活用希望者であっても、内容がこのマッチング制度の趣旨に該当すると思われる場合は、不動産事業者から市に登録申込みをすることができません（市と協定を締結している不動産団体の会員である事業者のみ）。



【マッチング制度で想定する空家利活用のイメージ】

ア 高齢者や子どもの居場所づくり活動

子育て情報交換、親子カフェ、子ども食堂、一人暮らし高齢者の居場所、自宅（空家）開放サロンなど

イ 健康、学習活動

介護保険によらないデイサービス事業、健康支援の場、日本語教室、学習支援の場など

ウ 地域交流の場

地域コミュニティカフェ、まちのギャラリー、市民向けDIY工房、地産地消費教室、ボランティア活動の拠点など

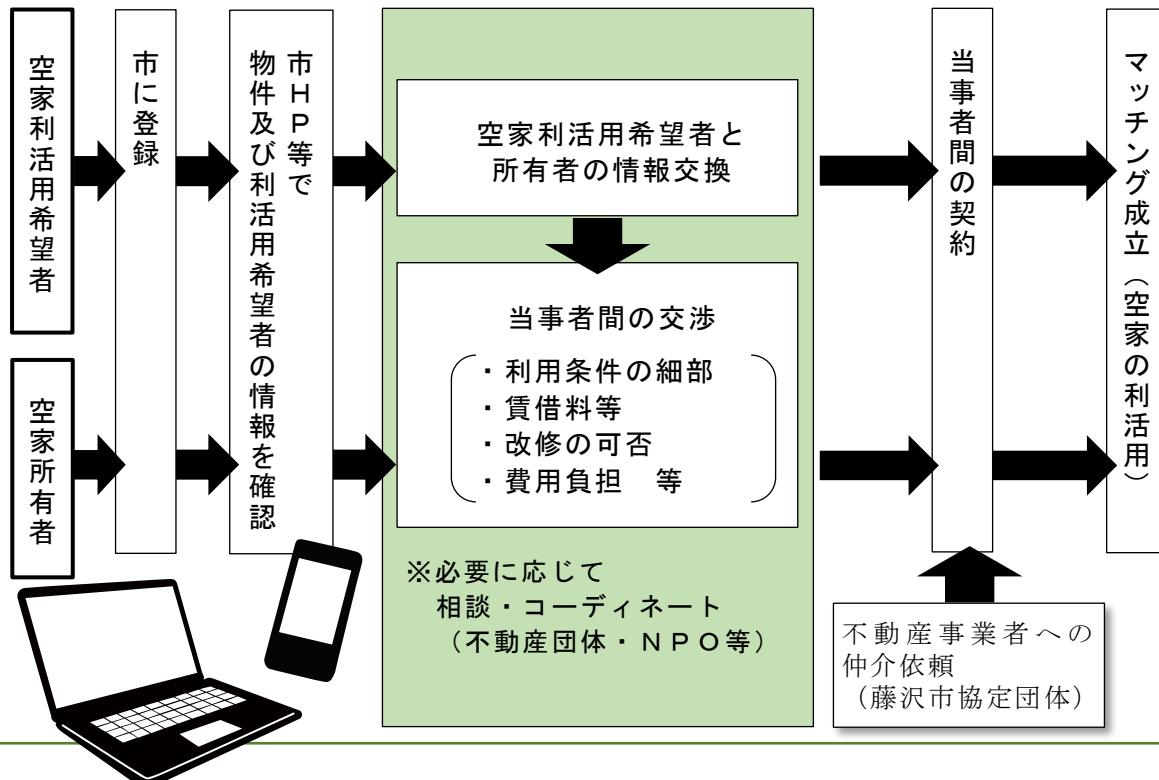
エ 地域の防災活動

防災備蓄用倉庫など

オ コミュニティビジネスの活動拠点

地域課題を解決することを目指したコミュニティビジネスで、営利を目的としない活動など

【手続きの流れ】



〈補助金制度の概要〉

※2020年度（令和2年度）「藤沢市空き家利活用事業補助金」の概要

空家を活用して、社会的及び地域的課題の解決のために活動を行いたい団体、あるいはすでに行っている団体が空家を改修して利活用する場合に補助金を交付します。

★補助金額

- ◎対象経費の3分の2
- ◎上限100万円（千円未満切捨て）

★補助対象経費

- ◎空家改修設計費
 - ◎改修工事費
- ※耐震改修に係る経費を含みます。

★補助の対象となる空家

- ◎市内にある1年以上使用されていない一戸建ての空家
 - ※所有者等の施設入所、入院等により、居住実態のない場合は、1年未満の建築物でも可
 - ◎人が住んでいる住宅敷地内で棟が別になっている使用されていない建物
 - ◎全室が使用されていない共同住宅
 - ◎営業実態がない店舗兼住宅
- ※いずれも補助金交付請求までに新耐震基準に適合した耐震性を確保すること。

★補助対象となる事業（応募要件）

- ◆空家を利活用して地域交流の活性化、地域コミュニティの再生、社会的及び地域的課題の解決の一助になるような地域貢献事業
 - ◆自主的、自律的に行われる事業で、おおむね10年間は継続できる見込みがある事業
 - ◆空家利活用事業として公表できる事業
- 例：高齢者の居場所、コミュニティカフェ、子育て情報交換のコミュニティスペース、子どもの居場所、こども食堂など

令和2年度藤沢市空き家利活用事業補助金

空き家利活用事業に 補助金を交付します！

空き家オーナーの方へ！

- ◆当分、使用予定のない空き家
- ◆人に貸して管理してもらいたい空き家などありませんか？

社会的及び地域的課題を解決する活動の場としてお貸しください！
問合せ 住宅政策課

利活用を希望する方へ！

空き家を活用して、社会的及び地域的課題の解決のために活動を行いたい団体、あるいは、すでに行っている団体が空き家を改修して利活用する場合に補助金を交付します。



補助の対象となる空家

- 市内にある1年以上使用されていない一戸建ての空家
- 所有者等の施設入所、入院等により、居住実態のない場合は、1年未満の建築物でも可
- 人が住んでいる住宅敷地内で棟が別になっている使用されていない建物
- 全室が使用されていない共同住宅
- 営業実態がない店舗兼住宅

※いずれも補助金交付請求までに新耐震基準に適合した耐震性を確保すること。

★補助金額

- 対象経費の3分の2
- 上限100万円（千円未満切捨て）

★補助対象経費

- 空家改修設計費
- 改修工事費


※耐震改修に係る経費を含みます。

補助対象となる事業（応募要件）

- ◆空家を利活用して地域交流の活性化、地域コミュニティの再生、社会的及び地域的課題の解決の一助になるような地域貢献事業
- ◆自主的、自律的に行われる事業で、おおむね10年間は継続できる見込みがある事業
- ◆空家利活用事業として公表できる事業

【たとえば】
高齢者の居場所、コミュニティカフェ、子育て情報交換のコミュニティスペース、こどもの居場所、こども食堂など

※裏面を必ずお読みください！

問合せ・申込み 藤沢市計画建築部住宅政策課
電話 0466-50-3541 

(4) 広報・相談

空家の広報・相談については、空家を所有している方や将来自宅が空家になりそうだと心配している方等の空家に関する様々な相談に対し、適切な問い合わせ先等を記載した「空家相談窓口のチラシ」や「空家適正管理」に向けた意識啓発を促すチラシを作成し、配布しています。

神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部や全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部と連携して「空家移動相談会」を開催しています。

また、「藤沢市市民相談」では、様々な相談を行っています。

相談できる方は市民に限られます。

1件30分で予約制です。(無料)

「不動産・空家相談」は、月2回、第1金曜日と第4月曜日の午後に行っています。

その他の市民相談（予約制）

- ⇒不動産・空家相談（宅地建物取引士）
- ⇒登記相談（司法書士）
- ⇒税務相談（税理士）
- ⇒暮らしの法務相談（行政書士）
- ⇒法律相談（弁護士）

【市民相談の予約・問合せ】

藤沢市役所
市民自治部 市民相談情報課
広聴・相談担当
電話（0466-50-3568）又は市役所本庁舎
4階市民相談室への来庁により受付

藤沢市 2020年(令和2年)2月

空き家の適切な管理のお願い & 空き家に関する相談窓口のご案内

現在、空き家を所有している方、将来自宅が空家になりそうだと心配している方
それぞれの事情により様々な悩みや困ったことを抱えていますか？

空き家の最も大きな問題は「放置」することです。
敷地内の樹木や雑草は繁茂し、建物はたちまち劣化して、ご近所に迷惑をかけてしまいます。
何よりも問題なのは、対応が難しくなることです。
そのため、相談に乗ってくれる様々な専門家の窓口があります。
ぜひ、早めに相談窓口をご利用ください！

空き家を適切に管理していますか？

空き家は、個人の財産ですが、適切に管理されないと周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。
建物の定期的な点検、不要物の片付け、敷地内の樹木の剪定、除草をこまめに行ってください。
火災や害虫等の発生の原因になりますので、剪定した枝やごみを敷地内に放置しないでください。

地域のために活用できる空き家はありますか？

使われていない空き家がありましたら地域事業の場として貸してももらえませんか？
利用する人に適切な管理をお願いすることもできます。
多くの人が利用することを考えると、昭和56年6月以降に建築した新耐震基準の建物が必要です。
ご連絡をお待ちしています！

神奈川県空家家の総合相談窓口(神奈川県委託事業)

空家を所有している方の悩みにお答えします。
●空家をどのように活用したらよいかわからない。
●親の住宅を空家にするための対策は？
●空家を地域で活用してもらいたい！

公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会
[専用電話]045-664-6901 [FAX]045-664-9359
[E-mail] akijyasoudan@machikyoo.or.jp

裏面に、空き家に関する様々な相談窓口をご案内しています。ぜひ、ご利用ください!!

【発行】藤沢市計画建築部 住宅政策課 tel.0466-50-3541

こんな相談のときは	聞きたいこと、頼みたいこと	問合せ先
① 空き家の管理を頼みたい	遠くに住んでいるため空家になっている住宅になかなか行けない、健康面で不安があり自分ではできないなど、管理してくれるところを知りたい。 敷地内の除草、低木の剪定をしてほしい。	藤沢市シルバー人材センター tel.0466-27-1100
② 樹木の伐採、草取りを頼みたい	高木、道端にはみ出した樹木など、自分ではできない危険な伐採作業などを頼みたい。	藤沢市緑化事業協同組合 湘南支部 tel.0466-55-1811
③ 正式な遺言書を作りたい	いざという時に備えて、残された親族のために正式な遺言書を作っておきたい。	神奈川県銀行法律士会湘南支部 tel.0466-50-7680
④ 空家を売りたい、買いたい、修繕したい	相続した空家を売却したい。一定期間を定めて空家を貸したい。手頃な空家があったら買いたい。空家があったら修繕したい。空家を修繕して使えるようにしたい。	神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部 tel.0466-25-4043
⑤ 老朽化している空家を解体したい、建て替えたい	老朽化した空家を解体して土地を利用したい。建物を建て替える。	全日本不動産協会神奈川県本部 湘南支部 tel.0466-28-1445
⑥ 相続した(する)空家の土地の境界が分からない	どこまでが相続した(する)空家の土地なのか境界が分からない。	神奈川県土地家屋調査士会 tel.045-312-1177
⑦ 家の中にある家財を整理し、片付けたい	親が亡くなり、家の中に残された遺品を片付けたい。廃活して今から家財を整理しておきたい。	一般社団法人家財整理相談窓口 tel.03-5287-4387
⑧ 空家を地域で利用してもらいたい	相続した空家を地域活動で利用してほしい。使わなくなった住宅を地域の役に立ててほしい。	各市区市民センター・公民館 藤沢市 住宅政策課 tel.0466-50-3541
⑨ 空家のごとで、近隣とのトラブルを抱えている	相続した空家のごとで、近隣とトラブルになっている。空家が原因で賠償責任を問われている。	神奈川県弁護士会 tel.045-620-8300
⑩ 空家を相続したときにかかる税金を知りたい	空家を相続すると、どんな税金が課税されるのか、税額はどれくらいなのか。	東京地方理士会藤沢支部 tel.066-26-3887
⑪ 不動産を相続したときに、どんな手続きが必要になるのか	不動産を相続したとき、いつまでに、どんな手続きをしなければいけないのか。	神奈川県司法書士会 tel.045-641-1372
⑫ 今の建物を解体すると、新しい建物が建てられない	空家を解体し、その跡地に住宅を新築したいが、一度解体してしまうと、新しい建物が建てられない。	藤沢市役所 建築指導課 tel.0466-50-3539 不動産課 ⑩、⑫と関係
⑬ 空家のごとで、何をどうしたらよいか分からないのか	空家を所有している。又は空家を所有することになりそうだが、今後、何をどうしたらよいか。	藤沢市役所 住宅政策課 tel.0466-50-3541

藤沢市市民相談 (無料)

※藤沢市役所 1F1030

●不動産・空家相談 … 第1金曜、第4月曜 午後
●登記相談(司法書士) … 第1-第3月曜 午後
●税務相談(税理士) … 第2月曜 午後 ※1年以降、9時11-4時
●暮らしの法務相談(行政書士) … 第2金曜 午後
●法律相談(弁護士) … 毎週火・水・木曜 午前9時-午後3時 ※1F1030

【予約・問合せ】
藤沢市役所 市民相談情報課
tel.0466-25-1111
内線2573-2376

相談内容ごとに、問い合わせ先を紹介

(5) 協定締結・国の制度


ア 不動産団体2団体との空家対策に関する協定締結

締結日	2016年（平成28年）5月23日
締結相手	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部 公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部
主な成果	<ul style="list-style-type: none"> 不動産団体2団体との協議により、「藤沢市空き家利活用マッチング制度」を創設 市と協力し、「空き家移動相談会」を毎年度2回程度開催 市の市民相談に協力し、「不動産・空き家相談」を月2回実施

イ シルバー人材センターとの協定締結（「空き家見回りサービス」）

締結日	2019年（平成31年）3月26日
締結相手	公益財団法人藤沢市まちづくり協会 シルバー人材センター
主な成果	<p>・空家所有者に代わり、空家を定期的に見回り、敷地や建物の状況確認のほか、郵便物の回収等を実施。 （2020年（令和2年）8月現在の契約21件）</p> <p><基本プラン> 見回りは1回あたり2,500円（税込） ※月単位など定期的な見回りへの対応も可能。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・庭の雑草の伸び具合の確認 ・植木の枝葉等が、隣接地に越境していないか確認 ・建物・外壁・窓等の破損状況を確認 ・不法投棄物を確認 ・ポストの郵便物を確認、回収（状態については、報告書・写真を郵送） <p><オプションプラン> ※料金は各作業で異なります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・庭の草むしり（除草・清掃） ・植木の剪定 ・不法投棄物の回収（基本プランでは出来ないもの等）

別紙1



空き家対策！！

おまかせください！！

ご依頼に応じて、所有者様に代わり空き家を定期的に見回りいたします！！
■見回り中心の基本プラン、ご要望に応じたオプションプランを準備しています。

【基本プラン】

■見回りは1回あたり/2,500円（税込）※月単位など定期的な見回りも承ります。


- ・お庭の雑草の伸び具合を確認します。
- ・植木の枝葉等が、隣接地に越境していないか確認します。
- ・建物・外壁・窓等の破損状況を確認します。
- ・不法投棄物を確認します。
- ・ポストの郵便物を確認、回収します。

（状態については、報告書・写真を郵送いたします）

【オプションプラン】

■次のお仕事にも対応出来ます。料金は各作業で異なりますので、ご相談ください。
※お見積もりは無料です。

- ・お庭の草むしり（除草・清掃）
- ・植木の剪定
- ・不法投棄物の回収（基本プランでは出来ないもの等）

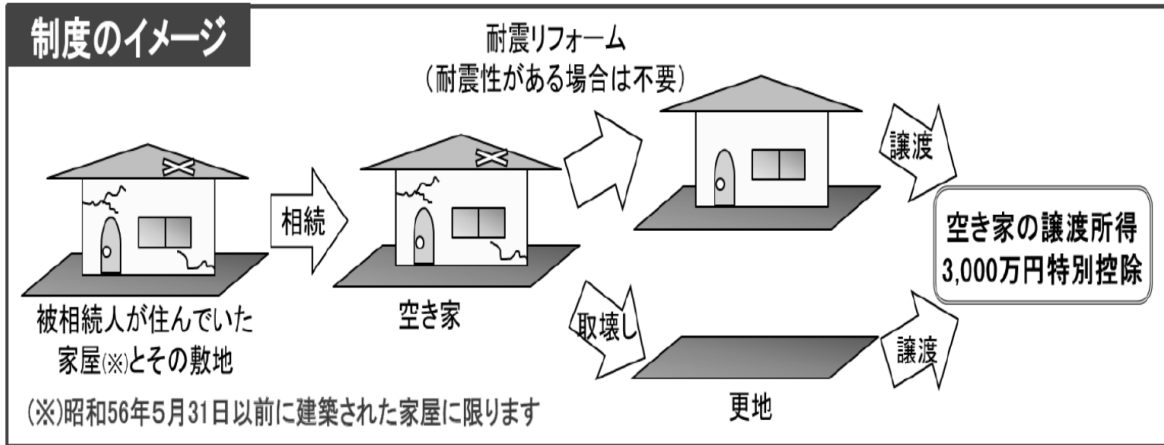


「お申し込み・問い合わせ先」
公益財団法人藤沢市まちづくり協会
シルバー人材センター
藤沢市蒲沼神明 1-3-18
電話 27-1100 FAX 27-1102
（※お電話での対応を優先とさせていただきます）
Eメール (fujisawa@sjc.ne.jp) もご利用いただけます
受付時間 午前8時30分から午後5時まで
（土日祝日、年末年始12/28～1/3は除きます）

（本事業は、藤沢市と「空き家対策の推進に関する協定」を締結し、実施しております）

ウ 国の制度

<p>「空き家の発生を抑制するための特例措置」</p>	<p>・「空き家譲渡所得 3,000 万円控除」などの活用 ※空家となった被相続人の家屋等を相続した相続人が、耐震リフォームした家屋又は取壊しをした敷地を譲渡した場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から 3,000 万円を特別控除する制度（譲渡金額 1 億円以下が対象）。（P45 用語解説参照）</p>
-----------------------------	---



(国土交通省ホームページより)

topic

《国土交通省における空家対策支援メニュー等（平成 30 年度（2018 年度）時点）》

		支援メニュー	概要
利用	解体・撤去	①「空き家対策総合支援事業」	空家等対策計画に基づき実施する空家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的に支援
		②全国版「空き家・空き地バンク」	各自治体の空家等情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」の構築を支援
	住宅として流通	③「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」	市町村が空家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドラインを策定
		④セーフティネット住宅	住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度や登録住宅の改修・入居への経済的支援、住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援など、民間賃貸住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度の構築（P1 用語解説参照）
		⑤安心 R 住宅	既存住宅の流通促進に向けて、「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し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにするため、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（インスペクションについては、P47 用語解説参照）

		支援メニュー	概要
利用	住宅として流通	⑥ JHF 融資 (独立行政法人住宅金融支援機構融資)	「子育て支援」・「UIJターン」・「コンパクトシティ形成」・「空家対策」・「防災対策」の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利を引き下げることにより、子育て支援・地域活性化の推進を図る (フラット35については、P47用語解説参照)
		⑦ 手数料の見直し	宅地建物取引業者が、媒介・代理の依頼者の取引知識や経験が乏しいことに乗じて、依頼者に対して不当に高額な報酬を請求することがないように、依頼者の保護及び宅地建物取引の公正の確保を目的として、報酬額の上限を規制
		⑧ 買取再販に係る税制特例措置	既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合において、宅地建物取引業者による当該住宅の取得に課される不動産取得税及び買主が当該住宅を取得する際の移転登記に課される登録免許税を減額する特例を措置
	用途転換	①「空き家対策総合支援事業」 ※地域活性化に資する用途への転用	民間事業者等が事業を行う場合、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用される空家の改修等に要する費用について助成
		⑨ 建築基準法の改正	①建築物・市街地の安全性の確保や②既存建築ストックの活用、③木造建築を巡る多様なニーズへの対応等の課題に対応するため、建築基準法の一部を改正
発生防止等	⑩「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」	相続発生日から起算して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(P45用語解説参照)	
人材育成、まちづくり等	⑪「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」	各地における空家対策を加速するため、空家に関する多様な相談に対応できる人材育成、多様な専門家等との連携による相談体制の構築、地方公共団体と専門家等が連携して共通課題の解決を行うモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る	

5 空家を取り巻く課題（空家の発生要因及び解決が困難な要因等）

これまでの空家対策の取組及び空家実態調査等から見えてきた本市の空家を取り巻く課題の主なものは次のとおりです。

（1）所有者不明空家の増加

- ア 所有者が死亡している。
- イ 登記による所有者の確認ができない空家が増えている。

＜登記による所有者の確認ができない空家の例＞

- ・相続人が相続した空家を登記していないため、登記情報から所有者を把握することが困難
- ・住民票は空家の所在地にあるが所有者の実際の居住地が不明であったり、登記後に所有者が転居しているなど、所有者への連絡が困難
（市実態調査の所有者意向調査を実施した際に、登記住所に郵送したうち 2割が返戻）
- ・相続人が全員相続放棄
- ・相続による遺産分割協議が整わず、長期間、管理者が確定しない

- ウ 所有者の入院、施設入所等により連絡がとれない。
（市実態調査で『住まなくなった理由』として『施設入所又は入院』と回答した所有者が 13.8%）

（2）老朽化した空家、旧耐震基準の空家が多数

- ア 実態調査の所有者の回答では、『老朽化や破損がなく住める状態』の物件が約 12%程度、『一部修繕すれば住める状態』の物件が約 28%、『住むには適していない状態』が約 35%となっている。
- イ 実態調査の意向調査では、1981年（昭和 56年）5月以前に建築した建物は 61.8%となっており、旧耐震基準の建物が多い。1981年（昭和 56年）5月以前の旧耐震基準の物件の半数が『全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない』物件となっている。
- ウ 1981年（昭和 56年）5月以前の旧耐震基準の建物のうち、『建替え、修繕を行う予定がない』物件は 40.8%となっている。
- エ 1981年（昭和 56年）5月以前に建築された旧耐震基準の物件の今後の活用意向としては、『今のところ特に利活用の予定はなく、現状のまま所有を続ける』が 21.8%となっている。

(3) 相続人に除却や改修の経済的な余裕がない空家

ア 実態調査における今後の活用で困っていることとしては、『更地にすると固定資産税が高くなることが心配』27.6%、『解体したいが、解体費用の支出が困難である』が11.4%となっている。

使用していない期間が『10年以上』の空家については、『更地にすると固定資産税が高くなることが心配』と回答する所有者が38.2%となっている。

イ 空家の存在を知らなかった相続人が、突然老朽化した空家を相続した場合、改修や解体のための費用を捻出できないことが多い。

(4) 所有者の所有物件のある地域への関心・適切な管理に対する意識が希薄

ア 実態調査の回答では、3か月に一度以上維持管理をしている空家は約38%であるが、一方、管理をほとんどしていない、あるいは一度もしたことがないという回答が約16%を占める。

イ 固定資産税対策のため空家を残しているという回答が約28%を占める。

ウ 所有者の空家を相続した時点で、他に居住している住宅がある24.4%、老朽化・転勤等により住み替えた等が17.9%などとなっている。

エ 市が改善依頼をした空家所有者の約6割は市外に居住している。

(5) 所有者の高齢化、高齢単身世帯の増加による空家予備軍の拡大

ア 2015年（平成27年）国勢調査では、藤沢市の全世帯のうち単独世帯の割合は33.4%で、そのうち高齢単身世帯の割合は約30%を占めており、増加傾向にある。

イ 所有物件が空家になった理由として『施設入所又は入院』が13.8%となっているが、2025年（令和7年）以後、団塊の世代が後期高齢者になることに伴い、空家予備軍及び空家の増加が予測されている。

(6) 立地条件による法的制約

ア 周辺の道路が狭あいであったり、敷地が接道していないなど、建物の立地条件により建て替えが困難なケースがあり、空家の放置、老朽化の原因にもなっている。

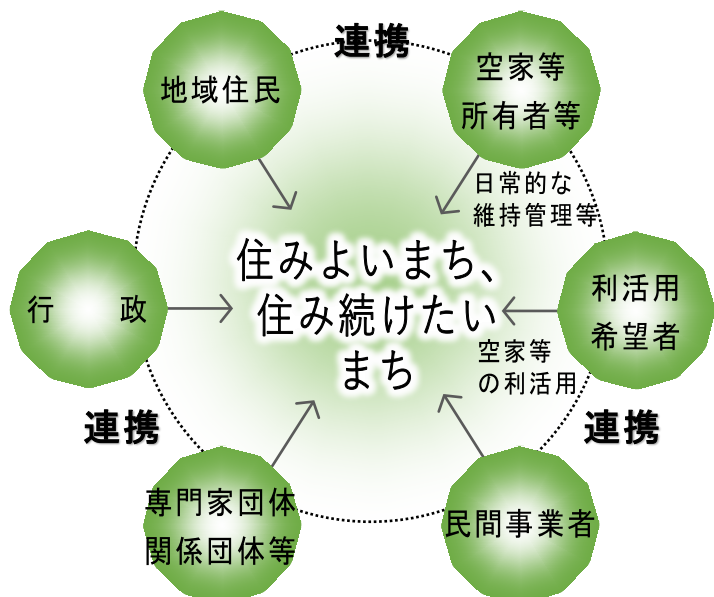
第3章 空家等対策の基本理念及び基本方針

1 基本理念

地域住民、関係団体、関係機関、民間事業者、行政等が相互に連携し、協働して空家対策を推進します

- (1) 空家は、地域の資源であるといわれますが、地域にとって空家が資源らしくあるためには、日常的な維持管理が不可欠です。管理不全な空家が多数みられる状況の中で、空家の所有者又は管理者が地域の生活環境を損なわないように一層の意識啓発を図ります。
- (2) 社会的課題及び地域的課題を解決する場として空家を利用することが期待されていますが、利活用にあたっては、利活用希望者だけでなく、自治会・町内会などの地域住民をはじめ、不動産や建築などの様々な民間事業者、あるいは法律、福祉、まちづくりなどの専門家団体やNPO法人等の支援や協力が重要になります。
これら様々な主体が相互に連携し、地域の活性化を図り、地域に新しい価値を生み出す活動を展開できるような環境づくりを目指します。
- (3) 空家は、地域の資源として活用されることが期待されますが、空家の所有者、利活用希望者、行政などの主体がそれぞれ個別に取り組むだけでは限界があります。

そのため、これからの空家対策は、自治会・町内会などをはじめ、地域における様々な団体等が連携し、相互に協働して住みよいまち、住み続けたいまちを目指した取組を推進することを基本理念とします。



2 基本方針

(1) 空家の発生抑制

「住みたい魅力ある住環境の地域（まち）づくりを推進します」

- ア 空家の発生を抑制するためには、様々な年代の人々が住みたい、住み続けたいと思えるような多様な住まいのステージがある魅力ある地域（まち）づくりを目指します。
- イ 空家の発生を抑制するため、住民自らあるいは地域団体等が行う魅力ある地域（まち）づくりの取組を支援します。
- ウ 将来、自宅を空家にしないため早めに対応策を考えてもらうことを目指し、住まいの終活などの取組を通して、空家所有者や市民の意識啓発を推進します。

(2) 空家の適正管理

「多様な主体が連携し、空家の適正管理を促進します」

- ア 空家の適切な管理は所有者の責任であることを明確にし、空家所有者に対する意識啓発の取組を継続的に推進するとともに、地域住民に対する意識啓発も同時に推進します。
- イ 本市の空家の適正管理に関する取組を、より細やかに適切に推進することをめざし、空家特措法に基づく空家の適正管理に関する手続きを定めた「藤沢市空き家の適正管理に関するガイドライン」（2015年（平成27年）10月制定）に基づき、継続的な取組を進めます。
- ウ 地域の空家情報を早期に把握するため、空家の調査や適正管理などに関して、より地域の事情に詳しい自治会・町内会などの住民と連携し、協働できる方策を検討し、実施します。
- エ 解決が困難な空家が増えているため、地域住民や不動産事業者をはじめ、法律、相続、土地境界などの様々な専門家団体等と連携・協力できる体制を構築し、早期の解決を目指します。

(3) 空家の利活用

「空家・中古住宅ストックの利活用を推進します」

- ア 空家を減らし、新たな利活用を推進するため、中古住宅市場における空家の流通を促進するための仕組みを不動産団体等とともに検討します。
- イ 空家を地域資源として利活用するため、空家所有者等に対して積極的な空家の提供を呼び掛けます。また、国や市及び民間団体等が実施している各種助成制度等の周知に努めるとともに、新たな支援制度の検討を進めます。
- ウ 空家利活用を推進するため、必要に応じて空家利活用をコーディネートできる専門家等の派遣制度について検討します。

第4章 空家等対策の具体的な施策

1 空家の発生抑制

(1) 空家所有者や市民への意識啓発

- ア 広報ふじさわや市ホームページなどにより、空家所有者の意識啓発を継続的に行うほか、市が空家に関する情報紙等を発行し、空家の発生抑制や適正管理に役立つ様々な情報を発信します。
- イ 日頃から市役所内部の建築、道路、環境、福祉、市民自治、生涯学習、防犯、防災、消防等の各課との連携・情報交換を行うとともに、各課が発行する様々な文書等の送付に際し、空家の意識啓発に関する文書を同封することを検討し、実施します。
- ウ これからの少子超高齢社会や人口減少社会を見据えたとき、自宅を空家にしないための意識啓発が重要であるため、住まいに関する終活として、建物のリフォーム、処分、家財整理などに関する様々な情報を学ぶ機会を設けます。
- エ 自宅を空家にしないためには、所有者が元気なうちから、所有する財産に関して家族や親族と信託契約（家族信託^{※3}）を結ぶ制度あるいは成年後見制度^{※4}など、将来に備えて自宅等の財産の管理や処分方法等に関する様々な制度を知っておくことが大切になるので、これらの制度の周知に努めます。
- オ 所有者不明の空家の発生を抑制するために、相続等により空家を所有された場合は、忘れずに相続登記をするよう意識啓発に努めます。

(2) 自治会・町内会との連携・協働

- ア 放置された空家は、火災や不審者の侵入等の心配があるので、その未然防止のための方策として、空家の発生抑制や適正管理等に関する地域住民と行政が協働して取り組める具体的な方策を検討します。
- イ 地区内の空家の調査について、自治会・町内会や他の地域団体等と協働

※3 家族信託：

自分の老後や介護等に備え、保有する不動産や預貯金などを信頼できる家族に託し、管理・処分を任せる家族のための財産管理の仕組み。2007年（平成19年）に施行された改正信託法によって、高齢者の財産管理や遺産の承継に信託を利用しやすくなったこともあり、最近注目されている制度。

※4 成年後見制度：

成年後見制度は、法定後見制度と任意後見制度がある。法定成年後見制度は、認知症、知的障がい、精神障がいなどにより判断能力が不十分な方の財産（資産）管理や身上監護について、その方を法的に支援する制度。支援する後見人については家庭裁判所が選任し、選任された後見人が適正な財産管理や処分、その他法律行為などを本人の代りに行う。任意後見制度は、本人が判断能力を有している間に、自身が希望する財産の管理に関する内容及び後見人を契約で指定することができる。

して取り組める体制を検討します。その場合、必要に応じて、モデル地区やモデル自治会・町内会等を設定し、具体的な取組を通して成果や課題等について検証します。

(3) 発生抑制に関する地域活動への支援

ア 空家の発生を抑制するため、地域出張講座、出前相談会、まち歩き、家財整理、住教育、ペット信託などを学ぶ機会を設け、地域住民の空家の発生抑制に関する意識啓発を促進します。

イ 空家セミナー等を行い、地域における空家対策やまちづくりを担う人材を育成する場づくりを検討します。

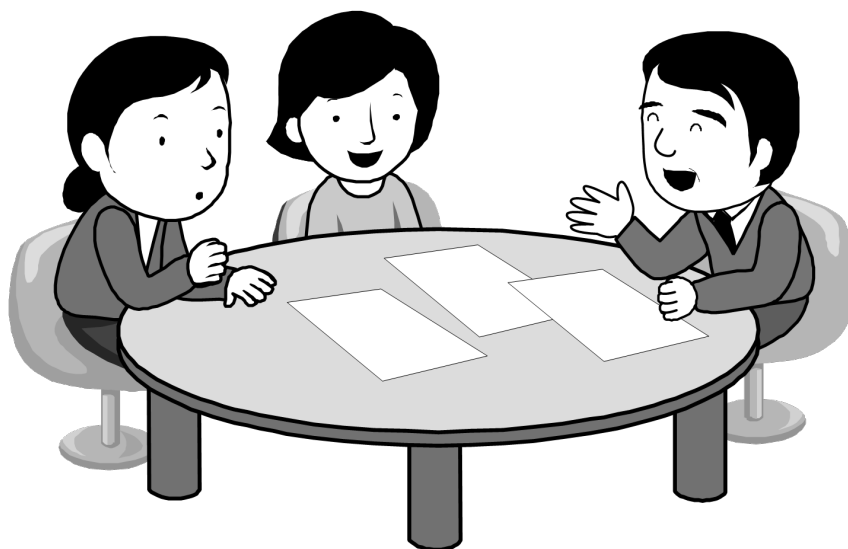
(4) 戸建て住宅以外の空家・空き室への意識啓発

ア 藤沢、湘南大庭、善行、湘南台などは、地区内に共同住宅の割合が多い地区ですが、共同住宅についても広報紙等により戸建て住宅と同様の空家・空き室発生抑制に関する意識啓発を行います。

(5) 個人情報の取扱方法の検討

ア 自治会・町内会や他の地域団体、専門家団体などとの連携にあたっては、空家所有者等の個人情報について、法令に抵触しない範囲で情報共有できる方策を検討し、実施します。

空家相談会



2 空家の適正管理

(1) 空家等の所有者等による適正管理の推進・特定空家に対する措置

- ア 空家特措法第3条（P56）に明記されているとおり、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように空家等の適切な管理に努めることは所有者等の責務とされています。そのため、所有者等自身が解決に取り組むように意識啓発を推進します。
- イ 所有者等の管理が十分でないときは、市が空家特措法の施行に際し適正管理の事務手続き等を定めた「藤沢市空き家の適正管理に関するガイドライン」に基づき、空家の状態に応じて所有者等自身が必要な改善措置に取り組むように指導等の働きかけを行います。
- ウ 管理が不適切で著しく倒壊等保安上の危険あるいは著しく衛生上有害な状態等にある空家等で、市の特定空家認定基準（P62）に該当する場合は、専門家等で構成する審査会の意見を踏まえて特定空家として認定し、空家特措法に基づく助言・指導、勧告、命令等の法的手続きを段階的に執ることにします。
- エ 周囲の環境に対して著しく倒壊等の危険性が高い特定空家等で、所有者等が不明な場合あるいは空家特措法に基づく市の助言・指導、勧告、命令に対して必要な措置をとらないとき又は十分でないときは、空家特措法第14条第9項及び行政代執行法の定めるところに従って、行政代執行等により必要な是正、除却等を行うことを具体的に検討します。



(2) 広報紙等による空家の適正管理に対する意識啓発

- ア 広報ふじさわや市ホームページなどにより、空家所有者の意識啓発を継続的に行うほか、市が空家に関する情報紙等を発行し、空家の発生抑制や適正管理に役立つ様々な情報を発信します。(再掲)
- イ 市役所の各課が発行する文書に、空家の意識啓発に関するチラシ等を添付することを検討し、実施します。
- ウ 市役所の各課が実施するイベントの中で、空家の相談、啓発など住まいの終活に関する相談窓口を設けることを検討し、実施します。

(3) 老朽化した空家への取組

- ア 改修が困難な状況にある老朽化した空家や耐震性の低い空家等は、所有者に除却・解体を促すこととし、そのために必要な情報の提供に努めます。
- イ 密集住宅地の老朽化した空家については、民間事業者等による解体・整地・転売等にあわせて一体的整備ができるよう取組方策を検討します。
- ウ 空家を解体し更地にすると、固定資産税の住宅用地の特例^{※5}の対象から除外され、税額が高くなります。これを避けるため、老朽化した空家を放置している所有者に対しては対応を検討します。

(4) 空家の除却・解体費用の助成検討

- ア 著しく保安上危険、衛生上有害などにより、空家の解体が必要な建物であって、所有者(相続人)に資金調達のめどがたたず、悪意なく放置している場合、周囲の生活環境への影響を考慮し、助成する要件や対象範囲などの条件を設定したうえで市が解体費を助成することを検討します。
- イ 老朽化した空家の解体を促進する国の誘導施策として、「空き家譲渡所得の3,000万円控除の特例」^{※6}などの制度があるので積極的な周知に努めます。(時限的措置)

※5 固定資産税の住宅用地の特例：

専用住宅の敷地に供されている土地について、面積200㎡以下の部分に対する課税標準額が、固定資産税は価格の6分の1に、都市計画税は同3分の1にそれぞれ軽減される特例。面積200㎡を超える部分に対しては、固定資産税は価格の3分の1に、都市計画税は同3分の2にそれぞれ軽減される。

※6 「空き家譲渡所得の3,000万円控除の特例」：

対象となる家屋の要件は、1981年(昭和56年)5月31日以前に建築された戸建て住宅が相続により空家になり、その住宅又は敷地等を相続人が売却した際に、一定の要件に当てはまる場合は、譲渡所得から3,000万円を控除することができる。譲渡の要件は、相続発生日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、特例の適用期間である2016年(平成28年)4月1日から2023年(令和5年)12月31日までに譲渡することが条件となる。なお、譲渡価格が1億円を超える場合は、対象にならない。

(5) 所有者不明空家等における財産管理人制度の活用

- ア 空家特措法第10条に基づく市の所有者調査により所有者が判明しない空家等の場合、あるいは相続放棄等により所有者が不存在の空家等の場合は、必要に応じて民法第25条第1項に定める不在者財産管理人^{※7}、あるいは民法第952条第1項に定める相続財産管理人制度^{※8}を活用して解決を図ることを検討します。
- イ 不在者の財産を管理、保存する不在者財産管理人と相続財産の管理、清算等を行う相続財産管理人は、いずれも利害関係人又は検察官の請求に基づき家庭裁判所により選任されます。この制度を活用する場合は、所定の手続き及び費用等が必要になることから、空家等の状況に応じて個別具体的に制度の活用を検討します。
- ウ 選任された不在者財産管理人及び相続財産管理人は、当該財産の管理、保存を行うほか、必要に応じて家庭裁判所の権限外行為許可を得たうえで、不動産の売却等処分を行うことができることになっているため、当該空家の状況に応じて必要な対応を行います。

(6) 多様な主体との連携方策の検討

- ア 空家の適正管理に関して、例えば、空家の耐震補強等について建築士や工務店等と気軽に相談できる関係づくりを行うなど、民間事業者や専門家との連携のあり方及び情報共有の効果的な方法、個人情報等の取扱い等について検討します。
- イ 空家が放置されることにより、犯罪や放火のおそれが高まったり、災害等により空家周囲の環境に危険が及びそうな状態で、所有者等との連絡がつかない場合、あるいは所有者不明等の場合において、消防や警察などの関係機関との緊密な連携を図るとともに、緊急対応ができる根拠と対応方法など安全確保の仕組みについて検討します。

※7 不在者財産管理人：

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、民法第25条第1項に基づき、家庭裁判所が利害関係人・検察官の申立てにより、選任する管理人のこと。

選任された不在者財産管理人は、不在者の財産の管理、保存を行うほか、物件の状況など必要に応じて家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことができる。

※8 相続財産管理人制度：

死亡した者に相続人のあることが明らかでない場合、あるいは相続放棄等により所有者が不存在の空家の場合に、民法第952条第1項に基づき、利害関係人・検察官の申立てにより、家庭裁判所が相続財産を管理する管理人の選任をする制度。相続財産管理人は、相続財産の調査、管理及び処分等を行い、残余の財産があった場合は、国庫に帰属させる。



(1) 空家の利活用を支援する仕組みの検討

- ア 空家利活用マッチング制度は、実効性のある制度にするため、空家所有者の登録を促進するような方策を検討し、実施します。
- イ 空家を利活用して社会的及び地域的課題の解決を目指す公共的、公益的な事業に対して、すでに空家利活用事業補助制度を実施していますが、地域の課題を解決する事業については、公共的、公益的な事業だけではなく、ビジネスの手法により雇用を創出し、社会的及び地域的課題を解決するコミュニティビジネスなどがあります。これらの様々な事業の場として、空家を利活用できるようにするため、利活用事業補助金制度の用途の拡大、補助対象とする事業期間、利活用の方法や条件などについて、より実効性のある制度にするため、改めて検討を進めます。
- ウ 様々な視点から空家等の利活用を推進するため、市役所内部の福祉部門や市民自治部門などの各課との連携や情報共有の一層の充実を図ります。

(2) 中古住宅ストックの流通拡大への仕組みの検討

- ア 空家実態調査では、空家の所有者等が売却や賃貸を希望する件数は多くなっていますが、売却・賃貸希望を持ちつつも、不動産事業者とは結び付いていない状況が見受けられます。売却・賃貸を希望する空家の所有者と不動産事業者等をつなぐ流通拡大への仕組みを検討します。その際、市外に住む空家所有者及び利活用希望者等に向け、例えばSNS等を活用して藤沢市の魅力等を発信することも併せて検討します。
- イ 中古住宅の流通促進に向けて、建物状況調査（インスペクション）^{※9}やDIY型賃貸借^{※10}契約の普及啓発、「フラット35リノベ」^{※11}や「フラット35（リフォーム一体型）」^{※12}など、リフォーム向け融資の優遇措置等に関

※9 建物状況調査（インスペクション）：

建築士などの専門家が、住宅の劣化や不具合の状況について調査を行い、欠陥の有無や補修すべき箇所、時期などを客観的に検査すること。国土交通省は、中古住宅の流通促進のための対策として住宅インスペクションの普及に努めており、2013年（平成25年）6月に「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を策定し、診断方法や診断項目などの基準を設定。2016年（平成28年）2月に改正された宅地建物取引業法では、宅建業者は建物の仲介において、建物状況調査（ホームインスペクション）業者の斡旋の可否を示し、依頼者意向に応じて斡旋することとなった。さらに、2018年（平成30年）4月1日以降、重要事項として、買い主等に対し、建物状況調査の実施の有無、その結果の概要、建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況を説明することが義務付けられた。

※10 DIY型賃貸借：

借主（入居者）の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約や賃貸物件。借主自ら改修する場合や専門業者に発注する場合など、工事の実施方法は様々。

※11 フラット35リノベ：

中古住宅を購入して性能向上リフォームを行う場合、または住宅事業者により性能向上リフォームが行われた中古住宅を購入する場合に、フラット35を利用する際の借入金利を一定期間引き下げる制度。

※12 フラット35（リフォーム一体型）：

中古住宅を購入してリフォームする場合に対象となる住宅ローン。「フラット35S」や「フラット35リノベ」を利用することで借入金利が一定期間引き下げられる。2020年（令和2年）12月末で借入申込み受付を終了し、リフォーム工事費を含めて「フラット35」を利用できる予定。

する情報の周知に努めます。

- ウ 空家を再生するためのリノベーションへの支援、あるいは、民間ベースで進められた空家利活用事業（地域活性化事業）に対する行政のかかわり方等を検討します。
- エ 社会状況の変化に伴い、身近な場所で新たに必要とされてきた仕事のスペースあるいは市民が公民館的な活動に利用できるようなスペースの場所として、空家等を利用できるような方策を検討します。
- オ 中古住宅ストックの流通拡大にあたっては、空家等の庭、あるいは空家等の跡地の活用についても視野に入れた仕組みとして検討します。

(3) 空家の所有者（オーナー）との連携、掘り起こし

- ア 空家や空家の跡地は、所有者の意向により利用方法が決まり、地域の環境が左右されることがあるので、市は、空家所有者との連携や掘り起こしの方策を検討し、できるところから実施します。
- イ 社会的及び地域的課題の解決に向けた取組を行う空家所有者の負担軽減となる方策を検討します。

(4) 分かりやすい空家利活用の事例紹介の実施

- ア 所有者の掘り起こしに効果的な広報の仕方を工夫しながら、空家所有者に対して利活用の事例を分かりやすく提示します。

(5) 空家利活用に関する多様な主体との連携推進

- ア ライフステージに応じた住みかえ支援やリバースモーゲージ^{※13}など金融機関等が実施する各種制度に関して、空家利活用対策等に資する情報については周知に努めます。
- イ 中・長期的な視点で空家利活用事業や空家再生事業等を推進するため、民間事業者、大学の研究室、NPO法人、不動産事業者等が有する経験やノウハウ等を活用した方策を研究します。
- ウ 空家の再生事業を支援するため、空家利活用をコーディネートする専門家の配置等の仕組みを検討し、空家利活用希望者が様々なノウハウを取得できるようにします。
- エ セーフティネット法に基づく居住支援において、住宅確保要配慮者に対する住宅として、空家を利活用する可能性について検討します。
- オ 本計画の進捗状況を踏まえつつ、共同住宅（分譲マンション）や団地再生における空き室の利活用についても検討します。

※13 リバースモーゲージ：

高齢者が居住する住宅や土地などの不動産を担保として、一括または年金の形で定期的に銀行から融資を受け取り、受けた融資は契約者の死亡時等に担保不動産を処分し、元利一括で返済する仕組み。なお、融資を保証人または契約者の相続人が承継することもできる。

1 計画の推進体制

(1) 多様な主体との協働体制の推進

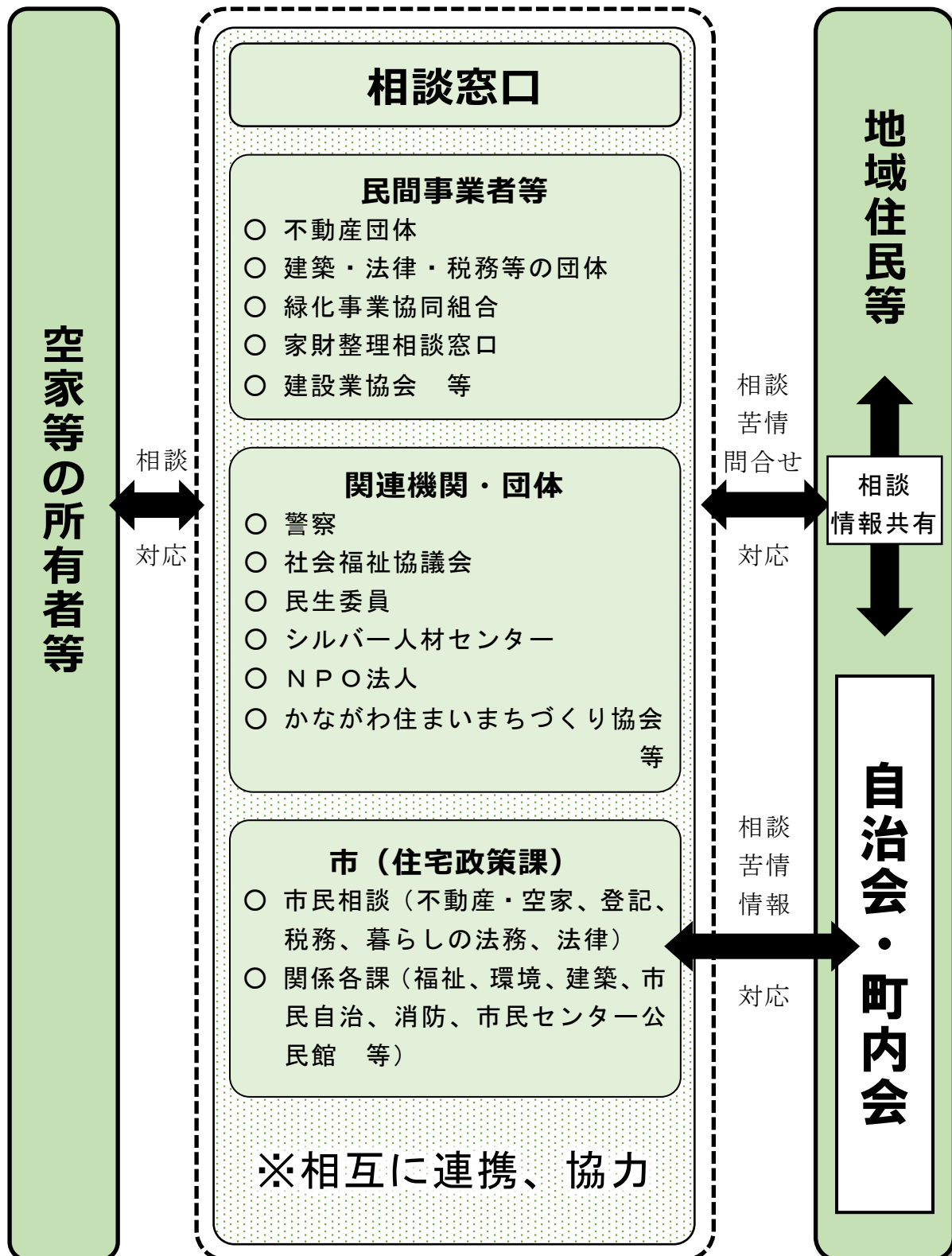
- ア 空家等の所有者等に対して、空家等は、第一義的には所有者等の責任で維持管理されるものであることを情報発信し、空家等の適正な管理、利活用の推進に繋がります。
- イ 空家等の所有者等に加え、地域住民、自治会・町内会、事業者、NPO法人等と市が相互に協力し、協働で空家等対策に取り組む体制づくりを進めます。



(2) 空家に関する相談への対応の体制

ア 空家を活用した地域課題の解決に向け、行政以外の外部の資源を活用した相談活動の仕組みづくりやネットワークづくりを検討します。

イ 空家対策を総合的に推進できるような拠点の整備について、その方向性や必要性等について検討します。



(3) 空家等対策協議会

ア 「空家特措法に基づく空家等対策協議会」(P59 参照)を年間を通して開催し、本市の空家等対策計画の進捗状況を確認するとともに、様々な観点から空家対策の取組を検証し、必要に応じて新たな施策を検討します。

なお、現在設置している「特定空き家審査会」及び「空き家利活用事業審査会」については、この協議会との整合を図り、再編等を検討します。

(4) 空家対策を適切に推進する庁内組織

ア 「空き家対策連絡調整会議」

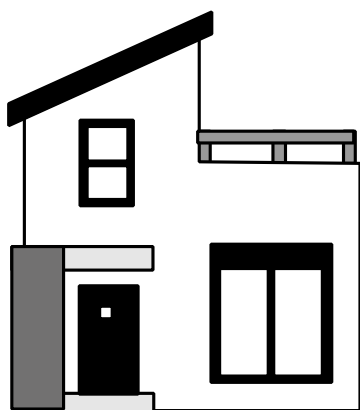
現在、庁内各部の総務課職員で構成されている「空き家対策連絡調整会議」(P65 参照)について、空家等対策計画の進捗状況を確認し、情報の共有化を図るとともに、必要に応じて連携した取組を行います。

イ 「特定空き家検討会議」

空家の適正管理に関連する課の職員で構成する「特定空き家検討会議」は、問題のある空家の対応方策の検討、現地調査、特定空家の認定に向けた検討などを行うとともに、空家等対策計画の進捗状況を確認します。

ウ 空家対策実務者会議

実効性のある空家対策を推進するため、新たに空家の適正管理及び利活用等に関する課の実務者で構成する会議を設置し、空家の把握、発生抑制、改善指導、利活用方策等に関する協議を行います。



2 計画の進捗管理

(1) 計画期間中の行動計画の進捗管理

ア 空家等対策計画の10年間のうち、前期及び後期に取り組む事業を行動計画として策定し、これに基づき計画の進捗管理を行います。








イ 社会情勢や新たな法律等の制定の動向、各種具体的な対策の進捗状況等を踏まえつつ、適宜見直しを行います。

【具体的な施策の行動計画】

1 空家の発生抑制

空家対策では、空家にしないための発生抑制の取組が重要です。そのため所有者や市民等に対する意識啓発を継続的にを行います。また、地域住民との連携・協働が大切になりますので、計画期間の前半では、協働できる体制の検討を進め、後半には具体的な方策を実施できるようにします。

そのほか、地域活動への支援のため、セミナーなどの様々な活動を通して、地域の人材育成の場づくりを進めます。

具体的な施策	前期 (2021 (R3) 年度～ 2025 (R7) 年度)	後期 (2026 (R8) 年度～ 2030 (R12) 年度)
(1) 空家所有者や市民への意識啓発		
<ul style="list-style-type: none"> 空家所有者等に対する継続的な意識啓発 市民に対する自宅を空家にしないための意識啓発 	 広報紙や市ホームページ等による意識啓発、 情報紙等による情報の発信等	 住まいの終活の推進、相続登記の周知等
(2) 自治会・町内会との連携・協働		
<ul style="list-style-type: none"> 地域住民と行政の協働による具体的な方策の検討 自治会・町内会等と協働できる体制の検討 	 具体的な協働方策、 体制等の検討	 具体的な方策の実施
(3) 発生抑制に関する地域活動への支援		
<ul style="list-style-type: none"> 地域住民の空家の発生抑制に関する意識啓発 空家やまちづくりを担う地域の人材育成の場づくり 	 出張講座、出前相談会、まち歩き等の実施 空家セミナー等による人材育成の場づくり	
(4) 戸建て住宅以外の空家・空き室への意識啓発		
<ul style="list-style-type: none"> 戸建て住宅と同様に発生抑制に向けた意識啓発 	 広報紙等による意識啓発	
(5) 個人情報の取扱い方法の検討		
<ul style="list-style-type: none"> 個人情報の取扱いに関する適切な方策の検討 	 個人情報の取扱い方策の検討	

2 空家の適正管理

空家の適正管理では、何よりも所有者が責任をもって管理することが基本になりますので、計画期間全体を通して、所有者の意識啓発を進めるための活動を行います。また、倒壊等危険、衛生上有害等の空家は、特定空家に認定し、除却、解体等を促します。所有者不明空家等については、財産管理人制度を活用するなどにより、解決に努めます。

具体的な施策	前 期 (2021 (R3) 年度～ 2025 (R7) 年度)	後 期 (2026 (R8) 年度～ 2030 (R12) 年度)
(1) 空家等の所有者等による適正管理の推進・特定空家に対する措置		
<ul style="list-style-type: none"> ・適正管理の推進 ・特定空家の認定による助言、指導等の実施 	<ul style="list-style-type: none"> → 空家等の所有者による適正管理に向けた意識啓発、指導等の働きかけ → 特定空家の認定、助言、指導、勧告、命令等 	
(2) 広報紙等による空家の適正管理に対する意識啓発		
<ul style="list-style-type: none"> ・適正管理に対する意識啓発 ・市役所の各課と連携した意識啓発 	<ul style="list-style-type: none"> → 広報紙や市ホームページ等による意識啓発、情報紙等による情報の発信等 → 市役所各課が発行する文書に空家啓発チラシ等を添付、各課イベントに相談窓口の設置 	
(3) 老朽化した空家への取組		
<ul style="list-style-type: none"> ・所有者等の除却・解体の促進 ・密集住宅地の老朽化空家への対応 ・税金の支払いが増えることを避けるために空家を放置している所有者等への対応 	<ul style="list-style-type: none"> → 除却・解体に関する情報の提供 → 民間事業者等による取組にあわせた方策の検討 → 仕組みの検討 	
(4) 空家の除却・解体費用の助成検討		
<ul style="list-style-type: none"> ・解体費助成の検討 	→ 対応策の検討	
<ul style="list-style-type: none"> ・空家の譲渡所得に関する特別控除の活用（国の制度） 	→ 所有者等への制度の周知	
(5) 所有者不明空家等における財産管理人制度の活用		
<ul style="list-style-type: none"> ・財産管理人制度等の活用 	→ 財産管理人制度等の活用の推進	
(6) 多様な主体との連携方策の検討		
<ul style="list-style-type: none"> ・空家の適正管理に向けた多様な主体との連携 	→ 連携方策、情報共有の方法等の検討	→ 連携した取組の実施
<ul style="list-style-type: none"> ・緊急対応、対応方策の検討 	→ 仕組みの検討と実施	

3 空家の利活用

空家の利活用については、計画期間の前半で、空家利活用マッチング制度や空家利活用事業補助金等の仕組みを見直し、計画期間の後半に向けて施策を実施できるようにします。また、利活用できる空家の提供を求めて、空家所有者を掘り起こすための取組を継続して行っていきます。

具体的な施策	前 期 (2021 (R3) 年度～ 2025 (R7) 年度)	後 期 (2026 (R8) 年度～ 2030 (R12) 年度)
(1) 空家の利活用を支援する仕組みの検討		
<ul style="list-style-type: none"> 空家利活用マッチング制度の登録促進 空家の利活用補助金制度の検討 	<p>空家所有者の登録促進方策の検討と実施</p>	
<ul style="list-style-type: none"> 市役所内部の各課との連携、情報共有 	<p>連携、情報共有の一層の充実</p>	
(2) 中古住宅ストックの流通拡大への仕組みの検討		
<ul style="list-style-type: none"> 空家等と不動産事業者を繋ぐ仕組みの検討 	<p>仕組みの検討と実施</p>	
<ul style="list-style-type: none"> 建物状況調査や DIY 型賃貸借契約の普及、各種支援制度等の情報発信 	<p>情報の周知</p>	
<ul style="list-style-type: none"> 民間の利活用の取組等への行政の関わり方の検討 	<p>対象や条件等の検討</p>	
(3) 空家の所有者（オーナー）との連携、掘り起こし		
<ul style="list-style-type: none"> 空家所有者との連携や掘り起こし方策の検討、実施 	<p>方策の検討と実施</p>	
<ul style="list-style-type: none"> 社会的・地域的課題解決に向けた取組を行う空家所有者の負担軽減方策の検討 	<p>対象や条件等の検討</p>	
(4) 分かりやすい空家利活用の事例紹介の実施		
<ul style="list-style-type: none"> 広報の仕方を工夫した利活用の事例の情報発信 	<p>広報の仕方の工夫、情報発信</p>	
(5) 空家利活用に関する多様な主体との連携推進		
<ul style="list-style-type: none"> 多様な主体が取り組む対策等の情報の周知 	<p>情報の収集、周知</p>	
<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者、大学研究室、NPO法人、不動産事業者等のノウハウ等を活用した利活用方策の研究 	<p>活用の仕組み、方策の研究</p>	
<ul style="list-style-type: none"> 住宅確保要配慮者に向けた空家利活用、共同住宅の空き室利活用対策の検討 	<p>対象や条件等の検討</p>	

(2) 空家等対策計画の活動指標

ア 藤沢市住宅マスタープランにおける成果指標は「藤沢市に住み続けたいと思う人の割合」(定住意向)であり、空家対策の活動指標としては「改善、除却、転用等された空家の件数」としています。

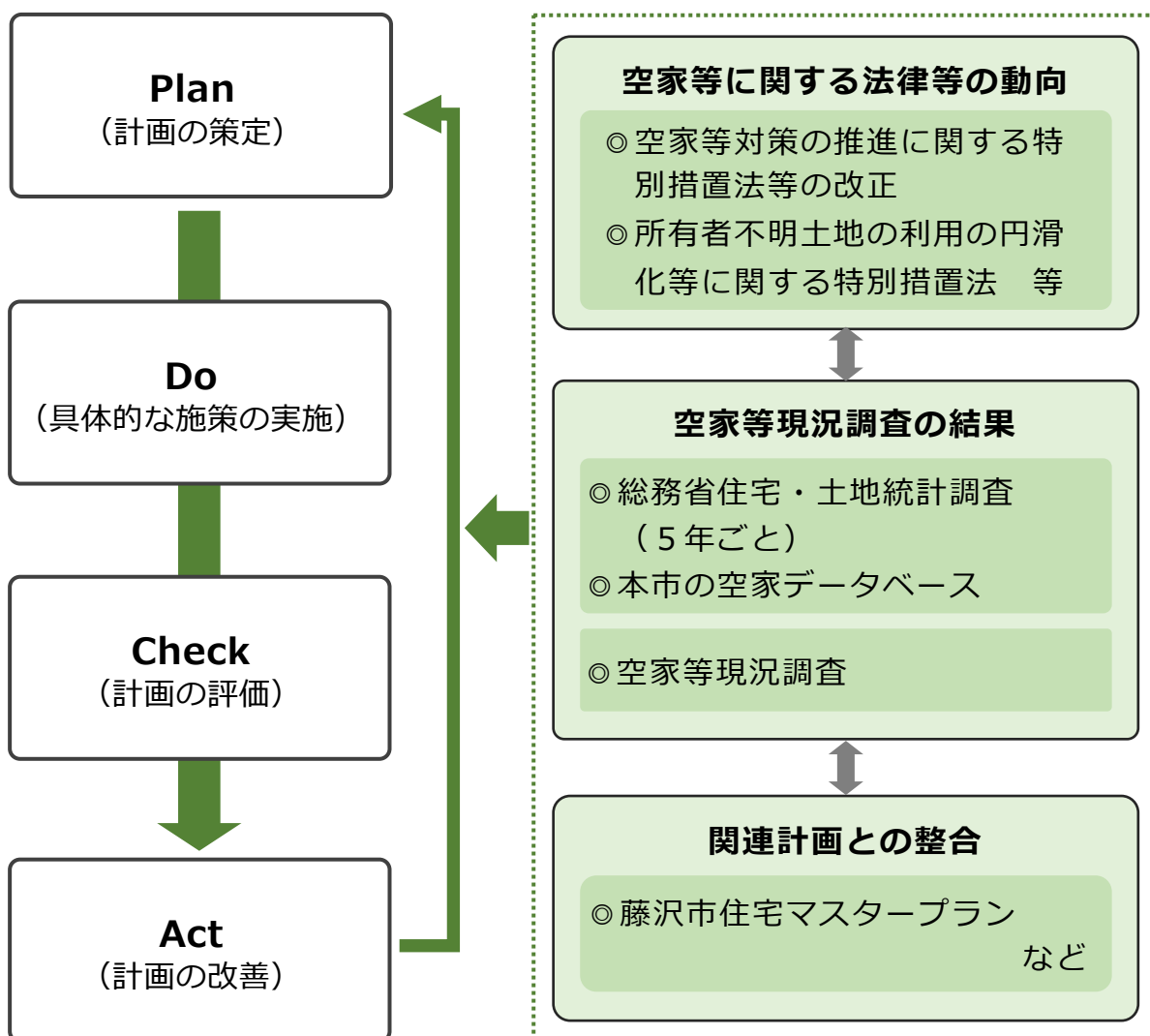
イ これを踏まえて本計画の活動指標は次のとおりとし、P D C Aサイクルのもと、着実な施策の実施、計画の評価・改善に取り組みます。

【藤沢市住宅マスタープランの活動指標】

「改善、除却、転用等された空家の件数」

【空家等対策計画の活動指標】

- ◆現状把握 空家実態調査及び情報提供等により把握した空家数
- ◆発生抑制 広報紙や事業等による空家に関する情報発信の回数
- ◆適正管理 自主的及び改善依頼により改善・除却・転用された空家数
- ◆利活用 空家利活用セミナーの開催回数及び参加者数



第6章 資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法（法律第127号）

2014年（平成26年）11月27日公布
2015年（平成27年）2月26日一部施行
2015年（平成27年）5月26日全面施行

（目的）

第1条 この法律は、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いることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附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及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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的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いう。

（空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項

(3) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第7条 市町村は、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（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む）

以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又

は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。)を除く。以下第13条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命

じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に

処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2 藤沢市空家等対策協議会設置要綱

(目的及び設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第6条に規定する空家等対策計画（以下「対策計画」という。）の作成等及びその他空き家等に関する対策の推進を目的として、同法第7条第1項の規定に基づき、藤沢市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 空家の適正管理及び利活用に関する事項
- (3) その他空家等対策の推進に関し市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 協議会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する

- (1) 学識経験者
- (2) 空家等対策に関する関係団体の代表
- (3) 地域住民組織の代表
- (4) その他市長が必要と認める者

3 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

(会長)

第4条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、副会長がその職務を代理する。

(秘密の保持)

第5条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(報酬)

第6条 協議会への出席に対する委員報酬は、別に定める。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、計画建築部住宅政策課で処理する。

附 則

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

3 藤沢市空家等対策協議会委員名簿

No	所属・役職等	委員氏名	協議会 役職	設置要綱 第3条の区分	
1	東海大学客員教授	加藤 仁美	会長	学識経験者	
2	関東学院大学准教授	兼子 朋也	副会長		
3	多摩大学特任教授	橋詰 博樹			
4	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部	塩見 正彦		空家等対策に関する関係団体の 代表	
5	(公社)全日本不動産協会 神奈川県本部湘南支部	福田 徹			
6	神奈川県建築士会湘南支部	栗山 直子			
7	神奈川県弁護士会	澄川 圭			
8	神奈川県司法書士会湘南支部	福原 誠			
9	神奈川県土地家屋調査士会	石井 幸世			
10	神奈川県行政書士会湘南支部	我妻 敦			
11	藤沢市民生委員児童委員協議会	原田 稔			地域住民組織の 代表
12	長後地区郷土づくり推進会議	市川 勤			
13	鶴沼地区郷土づくり推進会議	國領 典彦			
14	藤沢市民活動推進機構	手塚 明美		その他市長が必要と認める者	
15	藤沢市計画建築部長	奈良 文彦			

(敬称略)

4 藤沢市空家等対策計画策定の経過

年月日	取組の名称	調査・会議等の内容
2019年（令和元年） 7月15日（月） ～9月5日（木）	藤沢市空家実態調査 （現地調査）	・空家として判定した1,720件のうち、居住実態のある物件を除いた937件について、公道からの目視による外観の調査を実施
10月8日（火） ～10月25日（金）	藤沢市空家実態調査 （所有者意向調査）	・現地調査において空家候補と特定した937件の所有者を対象に、郵送によるアンケート調査を実施
2020年（令和2年） 6月30日（火）	「空き家対策連絡調整会議」	・空家等対策計画の策定について ・庁内ワーキンググループの編成について（庁内13部15課17人）
8月13日（木） ～10月13日（火）	庁内ワーキンググループ （全5回）	・空家の発生抑制・適正管理・利活用に関する課題の検討（庁内16課17人）
8月20日（木）	「空き家対策連絡調整会議」	・藤沢市空家等対策計画（骨子案）の検討
8月28日（金）	第1回 藤沢市空家等対策協議会	【議題】 ・協議会委員の委嘱 ・藤沢市空家等対策計画（骨子案）について協議
9月28日（月） ～12月11日（金）	藤沢市空家等対策計画案の地域住民への説明	・藤沢市空家等対策計画（骨子案）について、市内13地区自治会長ほかに説明
10月21日（水）	「空き家対策連絡調整会議」	・藤沢市空家等対策計画（素案）の検討
10月30日（金）	第2回 藤沢市空家等対策協議会	【議題】 ・藤沢市空家等対策計画（素案）について協議
11月25日（水） ～12月24日（木）	藤沢市空家等対策計画（素案）のパブリックコメント	・意見提出 2人 ・意見 2件
12月1日（火）	市議会定例会 建設経済常任委員会	・藤沢市空家等対策計画（素案）の中間報告
2021年（令和3年） 1月26日（火）	「空き家対策連絡調整会議」	・藤沢市空家等対策計画（案）について協議
2月5日（金） ～22日（月）	第3回 藤沢市空家等対策協議会 （書面会議）	【議題】 ・藤沢市空家等対策計画（案）の協議

5 「藤沢市特定空き家認定基準」

国の特定空き家ガイドラインにおいて、特定空き家等の判断の参考となる基準として、保安上危険となるおそれのある状態、衛生上有害となるおそれのある状態、著しく景観を損なっている状態、その他放置することが不適切である状態の4つの分野の基準例が示されている。藤沢市の「特定空き家認定基準」は、国の参考基準に準拠し、次のとおりとする。

認定分野	特定空き家認定の基準となる状態	
Ⅰ 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	1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。 ア 建築物の著しい傾斜 イ 基礎及び土台の破損、腐朽、変形、ずれ ウ 柱、はり、筋交い、柱とはりの接合部の破損、変形、ずれ
		(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ア 屋根が変形、屋根葺き材が剥落、軒や雨樋が垂れ下がっている。 イ 壁を貫通する穴、外壁の剥落、破損、外装材の浮き ウ 看板仕上げ材料の剥落、看板、給湯設備、屋上水槽の転倒、破損、脱落、支持部の腐食 エ 屋外階段、バルコニーの腐食、破損、脱落、傾斜
Ⅱ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ア 擁壁表面から水がしみ出し、流出している。 イ 水抜き穴のつまり、ひび割れの発生	
	1 建築物又は設備等の破損等が原因で以下の状態にある。 ア 吹き付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 イ 浄化槽の放置、破損による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ウ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
Ⅲ 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	2 ごみ等の放置、不法投棄が原因で以下の状態にある。 ア ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 イ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	1 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。	2 以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態にある。 ア 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく痛んだり汚れたまま放置されている。 イ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ウ 看板が原型を留めず、本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている。 エ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 オ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。
Ⅳ その他周辺的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	1 立木が原因で以下の状態にある。 ア 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 イ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。	
	2 空き家等に棲みついた動物等が原因で、以下の状態にある。 ア 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 イ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ウ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 エ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 オ 棲みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 カ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
	3 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。 ア 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 イ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	

6 「藤沢市空き家利活用事業補助金交付要綱」

制定 2017年（平成29年）4月1日

改正 2019年（平成31年）4月1日

（趣旨）

第1条 この要綱は、本市の空き家対策の一環として、空き家を利活用して地域の公共的、公益的な取り組みを行おうとするものに対して、予算の範囲内において空き家の利活用事業に関する補助金（以下「補助金」という。）を交付することに関し、藤沢市補助金交付規則（昭和35年藤沢市規則第11号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家居住者または使用者がいない建築物及び人が住んでいる住宅敷地内において棟が別になっていて使用されていない建物をいう。
- (2) 所有者等 空き家に係る所有権その他の権利を有し、当該空き家の売却又は賃貸を行うことができるものをいう。

（補助対象となる空き家）

第3条 補助対象となる空き家は、次の各号に掲げる要件をいずれも満たすものとする。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定に違反していることが明らかなものは除く。

- (1) 本市内に存するもの。
- (2) 申請日において、1年以上居住者又は使用者のいない建築物であるもの。ただし、所有者等が入院、施設入所等により使用実態がなくなった建築物の場合、使用実態がない期間が1年未満の建築物であっても対象とする。
- (3) 一戸建ての住宅、全室が使用されていない共同住宅、棟が別になっていて使用されていない建物又は店舗兼住宅（店舗兼住宅は、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものであり、当該建築物の延べ面積の過半が住宅の用途に供しているもの又は店舗等の延べ面積が過半であっても営業実態がないものを含む。）のいずれかに該当するもの。
- (4) 過去にこの要綱に基づく補助金の交付を受けていないもの。
- (5) 国又は地方公共団体からこの要綱に基づく補助対象の内容と同一の内容に対して補助を受けていないもの。
- (6) 昭和56年5月31日以前に着工されたものについては、第14条に定める手続きを行うまでに耐震性が確保できるもの。

（補助対象事業）

第4条 補助対象事業は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 空き家を利用して、地域交流の活性化、地域コミュニティの再生又は地域課題の解決の一助となるような地域貢献に資するもの。
- (2) 自主的、自立的及び継続的に行われ、空き家を活用した地域貢献事業の事例になると認められるもの。
- (3) 空き家利活用のモデル事業として公表で

きるもの。ただし、事業を公表することが利用者等の安全等に重大な支障があると市長が認めたものは非公表にできる。

（補助対象者）

第5条 補助金の交付を受けることができるもの（以下「補助対象者」という。）は、次の各号のいずれかに該当するものでかつ、市税の滞納が無いものとする。

- (1) 補助対象建築物（第3条に規定する補助対象となる空き家をいう。以下同じの所有者等で、所有する建築物を改修して補助対象事業を行うもの。
- (2) 補助対象建築物を賃借又は購入し、改修して補助対象事業を行うもの。

（権利関係者の同意）

第6条 補助金の交付を受けようとするものが補助対象建築物の所有者等以外のものである場合は、補助対象者は、補助対象事業の実施について補助対象建築物の所有者等の同意を得なければならない。ただし、補助対象者が補助対象建築物を購入しようとする場合は、この限りではない。

- 2 前項の場合であって、補助対象建築物の所有者等が複数存在する場合は、所有者等全員の同意を得なければならない。
- 3 補助対象者が補助対象建築物の所有者等の一人である場合は、補助対象事業の実施について他の所有者等全員の同意を得なければならない。
- 4 当該建築物が存する土地の所有者等が、当該建築物の所有者等以外のものである場合は、前3項の「補助対象建築物の所有者等」を「土地の所有者等」に読み替えて準用する。

（補助対象となる経費）

第7条 補助対象となる経費は、補助対象事業の実施に必要な初期経費の一部とし、次に掲げるものとする。

- (1) 改修設計費（耐震改修に係るものを含む。）
- (2) 改修工事費（耐震改修に係るものを含む。）

（補助金の額）

第8条 補助金は、補助対象経費から消費税及び地方消費税を除いた費用の3分の2に相当する額で100万円を限度とし、千円未満は切り捨てるものとする。

（交付申請）

第9条 補助対象者は、空き家利活用事業補助金交付申請書（第1号様式）に次に掲げる書類を添えて、市長が指定した期間内に市長に申請しなければならない。

- (1) 事業計画書
- (2) 収支予算計画書
- (3) 土地及び建物登記事項証明書
- (4) 改修工事費等の見積書
- (5) 着工前の現場写真
- (6) 補助対象建築物が空き家であることを証する書類
- (7) 補助金の交付を受けようとするものが補助対象建築物の所有者等以外のもまたはは

土地の所有者等以外のものである場合は、賃貸借契約書の写し（事業が決定した場合に契約する場合は、賃貸借若しくは売買契約確約書）

(8) 補助金の交付を受けようとするものが、補助対象建築物の所有者等以外のものである場合は補助対象建築物の所有者等の同意書、土地の所有者等以外のものである場合は土地の所有者等の同意書

(9) その他市長が必要と認める書類
(補助対象者の審査)

第 10 条 市長は、補助対象者を公募し、提出された申請書及び添付書類について審査するとともに、公開による事業内容の審査を行う。

2 公開による審査は、市長が依頼する 5 人以内の審査員で構成する空き家利活用事業審査会が行うものとし、審査の結果を市長に報告する。
(補助金の交付決定)

第 11 条 市長は、前条による審査結果を基に補助対象者の適否を決定し、空き家利活用事業補助金交付決定通知書（第 2 号様式）又は空き家利活用事業補助金不交付決定通知書（第 3 号様式）により申請者に通知するものとする。
(補助対象事業の内容変更)

第 12 条 前条の規定により交付決定を受けたもの（以下「交付決定者」という。）は、申請に関わる内容を変更するときは、速やかに空き家利活用事業補助金交付変更申請書（第 4 号様式）を市長に提出し、承認を受けなければならない。

2 市長は、前項の申請書が提出された場合において、内容を審査し、その適否を決定し、空き家利活用事業補助金交付変更承認等決定通知書（第 5 号様式）により、交付決定者に通知するものとする。
(補助対象事業の取止め)

第 13 条 交付決定者は、交付決定を受けた後、空き家利活用事業を中止する必要がある場合は、空き家利活用事業取止め届（第 6 号様式）に第 11 条の規定により交付された空き家利活用事業補助金交付決定通知書を添えて、市長に提出しなければならない。

2 前項の規定により空き家利活用事業取止め届の提出があったときは、市長は、交付決定を取り消し、空き家利活用事業取消通知書（第 9 号様式）により、交付決定者に対し通知するものとする。
(補助金の請求)

第 14 条 交付決定者は、市長が定める期間内に、第 7 条に定める経費に係る設計及び工事（以下「改修等」という。）が完了したときは、空き家利活用改修等完了報告書（第 7 号様式）及び空き家利活用事業補助金請求書（第 8 号様式）に次に掲げる書類を添えて、市長が指定した期限までに市長に補助金の交付を請求するものとする。

(1) 改修等に係る契約書の写し
(2) 改修等に要した経費の内訳を示す書類
(3) 各種領収書の写し
(4) 完了後の現場写真（工事箇所が分かる工事
中の写真も含む。）

(5) 建物の利用開始を証する書類

(6) 改修設計費を補助対象としている場合は設計図書

(7) その他市長が必要と認める書類
(届出義務)

第 15 条 当該補助金の交付を受けて事業を行うものは、交付後 10 年間毎年事業報告を行うものとする。

(決定の取消し)

第 16 条 市長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当するときは、補助金の交付決定を取り消すことができる。

(1) 偽りその他不正な手段により補助金の交付決定を受けたとき

(2) 補助金の交付決定の内容に違反したとき

(3) 改修等が市長の定める期間内に完了しないとき

2 市長は、前項の規定により交付決定を取り消した場合は、空き家利活用事業取消通知書（第 9 号様式）により、交付決定者に対し通知するものとする。
(補助金の返還)

第 17 条 市長は、第 13 条又は前条の規定により補助金の交付決定を取り消した場合において、既に補助金が交付されているときは、期限を定めてその返還を命じるものとする。

2 交付決定者が補助事業開始後 10 年以内に、補助金の交付対象となった事業の要件と異なる利用に供した場合は、補助金を市長に返還しなければならない。ただし、第 12 条に承認を受けたものは除く。

3 交付決定者が補助事業開始後 10 年以内に補助対象建築物を除却し、あるいは補助対象工事を行った部分について改修を行った場合は、補助金を市長に返還しなければならない。

4 市長は、前各項の規定に基づき補助金の返還を求めるときは、空き家利活用事業補助金返還命令通知書（第 10 号様式）によるものとする。
(委任)

第 18 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

7 「空き家対策連絡調整会議設置要領」

(目的及び設置)

第1条 藤沢市における適切な管理が行われていない空き家等の対策を推進するため、空き家対策連絡調整会議（以下「会議」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 会議は、次に掲げる事項の連絡及び調整を行う。

- (1) 空き家の適正管理の促進に関すること。
- (2) 特定空き家の認定と措置に関すること。
- (3) 空き家の利活用の推進に関すること。
- (4) 支援制度の構築に関すること。
- (5) 推進体制の整備に関すること。
- (6) その他空き家対策として必要な事項に関すること。

(委員)

第3条 会議の委員は、行政総務課、企画政策課、税制課、防災政策課、市民自治推進課、生涯学習総務課、福祉健康総務課、地域包括ケアシステム推進室、子育て企画課、環境総務課、産業労働課、建設総務課、道路河川総務課、消防総務課、住宅政策課の職員をもって充てる。

(議長)

第4条 会議に議長及び副議長を置き、住宅政策課長及び課長補佐をもって充てる。

- 2 議長は、会務を総理し、会議を代表する。
- 3 副議長は、議長を補佐し、議長に事故あるとき、または議長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 会議は、議長が招集し、その議長となる。

- 2 会議は、議長が必要であると認めてその都度指定した日に開催する。
- 3 議長は、会議の運営上必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、説明または助言、資料の提出及びその他の協力を求めることができる。

(特定空き家検討会議等)

第6条 会議には、特定空き家検討会議その他空き家対策を推進するために必要な部会等を置き、必要に応じて開催する。

- 2 特定空き家検討会議は、特定空き家の検討に必要な関係課等の職員で構成する。
- 3 その他の部会等は、必要な関係課等の職員で構成する。

(庶務)

第7条 会議の庶務は、住宅政策課において処理する。

附 則

この要領は、平成28年4月1日から施行する。

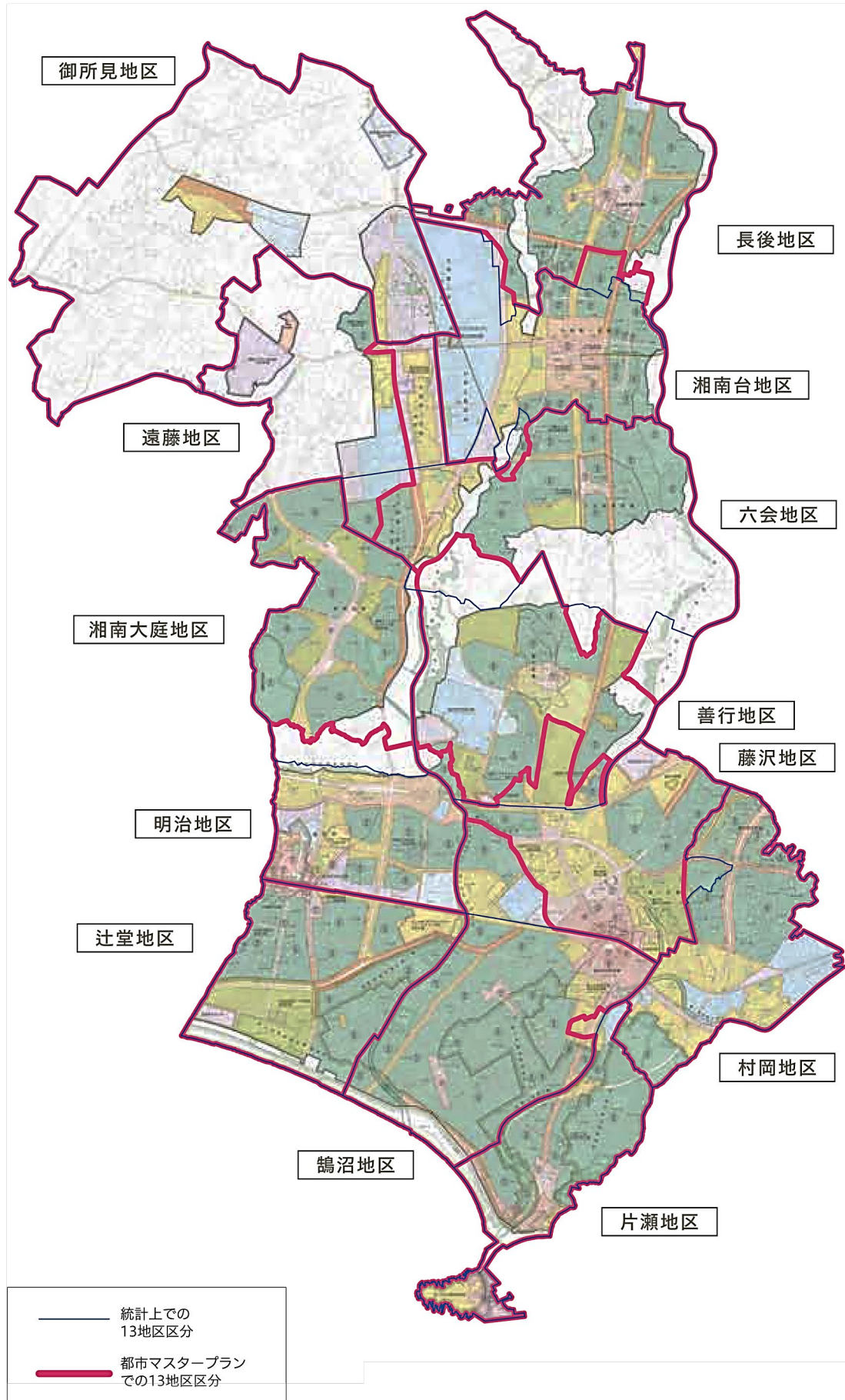
附 則

この要領は、平成29年4月1日から施行する。

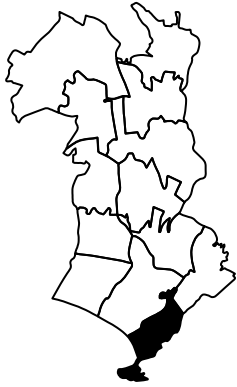
附 則

この要領は、令和2年7月1日から施行する。

8 住生活に係る地区の現況



片瀬地区

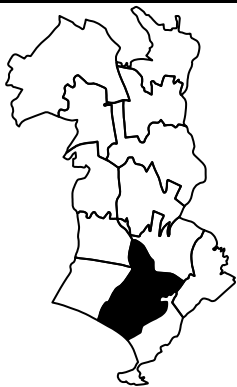


【形成過程と住環境】

本地区は、明治期から昭和初期に主に別荘地として開発された住宅地や、昭和40年代に一体的な住宅地開発が行われた片瀬山等の閑静な住宅地があります。

また、国道134号や国道467号沿いでは、マンションの立地が進んでいます。海、川、斜面林等恵まれた自然環境に取り囲まれており、鉄軌道は、小田急江ノ島線、江ノ島電鉄、湘南モノレールの3路線があり公共交通が充実しています。

鶴沼地区



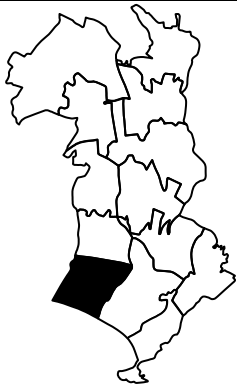
【形成過程と住環境】

本地区は、明治中期から昭和初期にかけて、鉄道の開通を契機に別荘地、保養地、住宅地として開発され始め、戦後は交通の便がよく、環境にも恵まれていることから、住宅市街地として発展しました。

地区の南側では、別荘地としての名残も残しつつ、比較的緑の多い閑静な住宅地が形成されています。

一方で、本市の中心市街地である藤沢駅の南側地域には、商業・業務、サービス等の都市機能等が集積しており、藤沢駅のほか小田急江ノ島線、江ノ島電鉄の駅があり、公共交通が充実しています。

辻堂地区

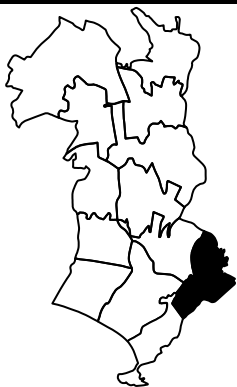


【形成過程と住環境】

本地区は、1916年（大正5年）に辻堂駅が開設されると住宅地として開発され、さらに1955年（昭和30年）以降に演習地が返還され、工場が誘致されるなど本格的に都市化が進みました。地区の過半が低層住宅地であり、閑静な住宅市街地が形成されています。

また、辻堂駅北側で進められた湘南C-X地区の開発により辻堂駅周辺における都市機能が集積しており、南口周辺においても利便性の向上が期待されています。

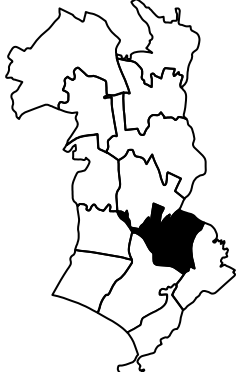
村岡地区

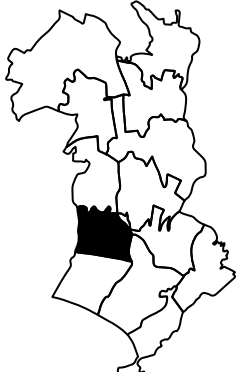



【形成過程と住環境】

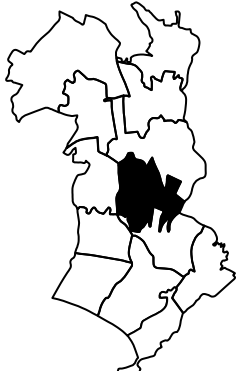
本地区は、1957年（昭和32年）の藤沢総合都市計画により、地区北部は住宅地に、JR東海道本線沿線は工業地に位置づけられ、現在、地区北部は低層住宅地、JR東海道本線沿線は工業地及び工業と住宅の混成市街地が形成されています。

もともと傾斜部が多い地区ですが、地区北部では土地区画整理事業により多くの住宅地が開発され、地区南部では新林公園や川名の斜面緑地が東西に連続しています。

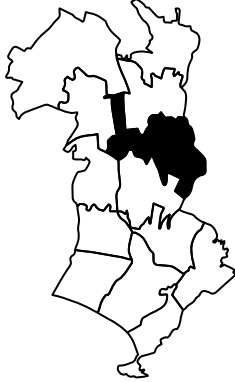
<p>藤沢地区</p> 	<p>【形成過程と住環境】</p> <p>本地区は、1887年（明治20年）に藤沢駅が開業し、戦後藤沢駅北口に市役所等の行政施設や百貨店等が集積し、湘南地域の広域拠点の役割を担うようになりました。地区の多くは、自然発生的な住宅地、あるいは商業・業務等との混在地で形成されており、一部では土地区画整理事業により創出された戸建住宅地や集合住宅地もあります。</p> <p>藤沢駅周辺は北口駅前地区の整備や、市役所の建替え、さらに藤沢公民館と労働会館等の複合施設の新築を契機に、地区全体の活性化が期待されています。</p>
--	---

<p>明治地区</p> 	<p>【形成過程と住環境】</p> <p>本地区は、古くは東海道と大山街道の交通結節点として賑わい、近代に入り国道1号、東海道本線が整備され発展してきました。住宅地としては、旧道沿いに集落が形成されていましたが、高度成長期に辻堂新町や羽鳥を中心に急激に住宅地開発が進み、戸建住宅や社宅等の集合住宅等が建設されました。</p> <p>辻堂駅前では戦前から工場が立地し、昭和30年代以降には東海道本線沿線に誘致した工場等により産業ゾーンが形成されました。現在は、「湘南C-X地区」の都市再生事業により新たに都市拠点が再創出されています。</p>
---	---

<p>湘南大庭地区</p> 	<p>【形成過程と住環境】</p> <p>昭和40年代の首都圏の急激な人口増加に伴う無秩序な市街化を防ぐため、緑地資源と変化に富む自然条件を活かした緑豊かな住宅地として「湘南ライフタウン」を整備しました。オープンなコミュニティづくりをめざして中央けやき通り沿いに商業施設を、中心部に中高層系住宅を、外側に向かって低層系住宅を配置しています。</p> <p>また、辻堂駅、湘南台駅、藤沢駅等に連絡するバス網が中央けやき通りを中心に形成されています。</p>
--	--

<p>善行地区</p> 	<p>【形成過程と住環境】</p> <p>本地区は、1960年（昭和35年）に善行駅が開設された後、1964年（昭和39年）に荏原製作所が現在の位置に立地して以降、土地区画整理事業や大規模な民間宅地開発、団地整備が進みました。</p> <p>近年では、準工業地域に指定されている斜面地でマンション建設が進む一方、昭和40年代等に建設された団地等は更新時期を迎えています。</p>
--	--

六会地区

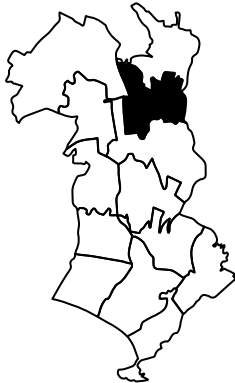


【形成過程と住環境】

本地区は、昭和 40 年代に土地区画整理事業が行われて以降、住宅地として発展しました。自然的環境に恵まれた緑豊かな居住環境を構成しており、引地川、境川、谷戸、湿地、農地等の多くの自然が美しい景観をつくり出しています。

耕地面積が広く、本市の中心的な農業生産の場となっており、また、日本大学をはじめとする文教施設が多く存しています。

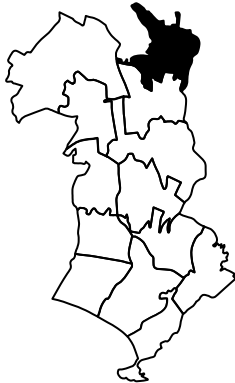
湘南台地区



【形成過程と住環境】

本地区は、昭和 30 年代後半から土地区画整理事業や湘南台駅開設等の都市整備を計画的に進め、駅を核とした良好な市街地が形成されています。1999 年（平成 11 年）には、湘南台駅に横浜市高速鉄道 1 号線や相鉄いずみ野線が延伸し、鉄道 3 線が結節するほか、2005 年（平成 17 年）3 月から、ツインライナー（連節バス）が発着する等、交通ターミナルとして充実しており、居住者のほか、就業者や学生など駅を利用し訪れる人が非常に多くなっています。本市北部の都市拠点として、商業・業務・サービス機能が集積し、湘南台文化センターをはじめとする文化施設が立地するなど、暮らしやすさと利便性を備えた地区となっています。

長後地区



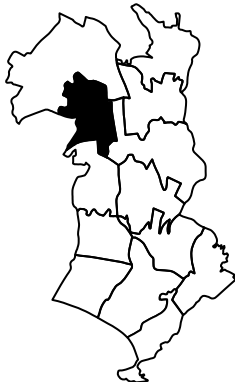
【形成過程と住環境】

本地区は、大山街道と滝山街道が交差する交通の要衝・宿場町として栄えてきました。1929 年（昭和 4 年）に小田急江ノ島線の開業に伴い長後駅が設置されて以降、市北部の中心地としての役割を担ってきました。

利便性の高さから自然発生的に宅地化が進み、住宅地と農地が混在する比較的ゆとりのある市街地が形成されています。

長後駅には、隣接地区や隣接市へアクセスするバスの発着が多く、市を超えた多くの住民、通学・通勤者が利用する交通結節点としての役割を果たしています。

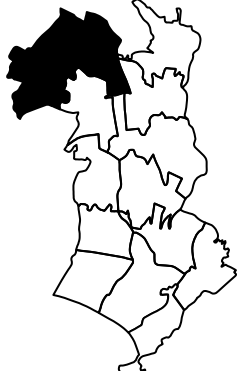
遠藤地区



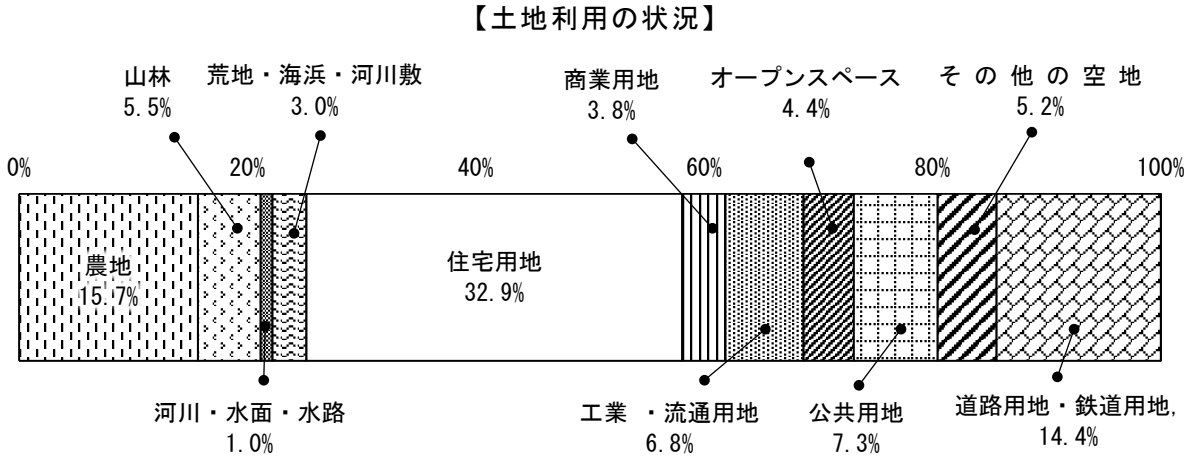
【形成過程と住環境】

本地区は、1955 年（昭和 30 年）以降、地区東部の「北部工業開発計画」や南部の「西部開発事業」により、大規模な工場立地と良好な住宅地が整備されました。現在も北部第二（三地区）の土地区画整理事業が進められているほか、菖蒲沢境地区や遠藤打越地区でも土地区画整理事業が行われました。

昭和 60 年代に入り「健康と文化の森」構想が展開されたことを機に、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスの開校や医療機関等の整備が行われました。

<p>御所見地区</p> 	<p>【形成過程と住環境】</p> <p>本地区は、北東部に相模野台地等の丘陵地帯と河岸につながる平坦地、南部及び西部は相模川水系の小出川、目久尻川周辺の低地部により構成され、丘陵地を中心に既存集落が形成されています。</p> <p>昭和30年代より進めた「北部工業開発計画」により、地区東側には工業系市街地や菖蒲沢等の住宅地が形成され、横浜伊勢原線の南側では住居系と工業系の市街地が飛び地で形成されています。</p>
---	--

9 土地利用の状況



(出典：藤沢市統計年報(2019年版))

・市域の面積は、69.56 k m²で、統計年報(2019年版/第10回都市計画基礎調査)の土地利用分類を見ると、市街化区域における都市的土地利用が91.2%、自然的土地利用が8.8%となっており、市街化調整区域における都市的土地利用が39.3%、自然的土地利用が60.7%となっています。

10 藤沢市空家実態調査の概要（本編に記載したもの以外の結果）

<調査 1：現地調査>

対象地区	藤沢市全域
調査対象	空家として判定した 1,720 件 (うち、結果の取りまとめの対象は、937 件) ※内訳としては、市が保有する空家データベースによる空家の位置情報と、調査機関が把握している戸建て空家リストの情報を元に特定した物件 (1,704 件) に加え、現地で新たに空家と判定した物件 (16 件) を合計した 1,720 件
調査手法	公道からの目視調査により実施。
調査内容	建物の所在、建物の状況、建物以外の敷地等の状況 等 ※空家判定を合わせて実施 ※建物外観の調査から、利用の可能性に配慮し不良度を判定 (良好/良/不良/利用不可)
調査期間	2019 年（令和元年）7 月 15 日～同年 9 月 5 日
備考	調査対象件数：1,720 件 外観調査数：937 件（1,720 件のうち居住実態のある物件を除く） ※調査の対象のうち、「使用実態あり」と判断したもの及び、近隣居住者の情報などにより空家以外と判断したもの 783 件について除外した 937 件について、結果を取りまとめている ※「使用実態」については、建物の種類、表札、郵便受け、電気メーターの状況等を元に判断

1-① 建物の種類

			0%	20%	40%	60%	80%	100%
専用住宅	782	83.5%						
店舗	26	2.8%						
事務所	21	2.2%						
集合住宅	24	2.6%						
店舗兼住宅	46	4.9%						
長屋	24	2.6%						
工場	5	0.5%						
倉庫	3	0.3%						
その他	6	0.6%						
	937	100.0%						

・本市の空家は、『専用住宅』が多く、全体の 83.5% を占めています。

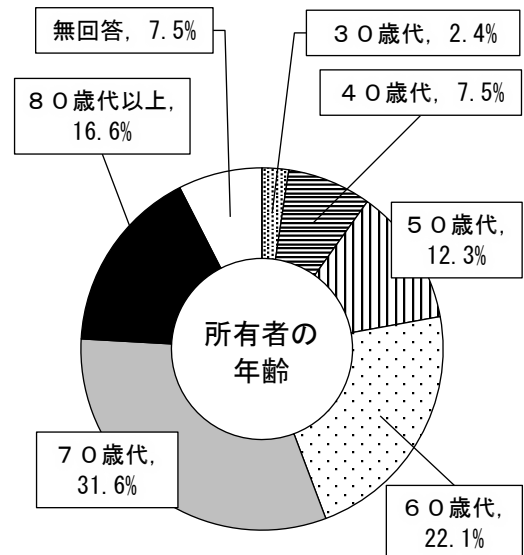
※なお、調査 1、1-①以降の集計結果の回答比率の合計は四捨五入処理により必ずしも 100% とはなりません。

<調査 2 : 所有者意向調査>

対象地区	藤沢市全域
調査対象	現地調査において空家候補と特定した 937 件 ※物件ごとに 1 所有者のみを対象に調査票を送付（共有名義物件の場合は、代表者 1 人 にのみ送付） ※複数物件所有者のうち、夫婦など同世帯、同居者については 1 件とカウントし、915 件 に調査票を送付
調査手法	所有者を特定した空家候補の所有者を対象に、郵送によるアンケート 調査を実施
@調査内容	所有物件の認知、所有者の年齢、所有物件の利用状況、使用していない 期間、建築時期、空家になった理由、現在の物件の状況、今後の修繕等 の予定、維持管理の主体、維持管理の内容、維持管理の頻度、維持管理 で困っていること、今後の活用について、今後の活用で困っていること、 市に期待すること、賃貸する場合の期間、空家に関する情報提供の手法 等
調査期間	2019 年（令和元年）10 月 8 日～同年 10 月 25 日
備考	発送数：915件 有効発送数：714件（915件のうち、返戻201件を除く） 回収数：290件 回収率：31.7% 有効回収率：40.6%（返戻を除く）

2-① 所有者の年齢

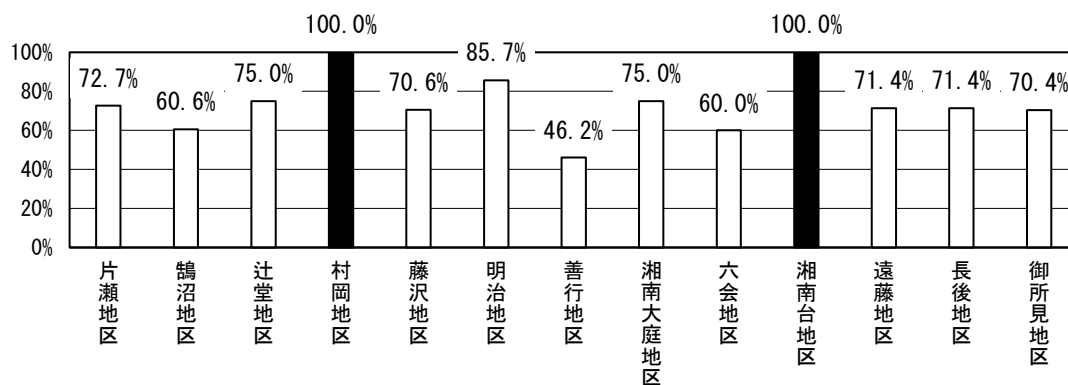
20 歳代以下	0	0.0%
30 歳代	6	2.4%
40 歳代	19	7.5%
50 歳代	31	12.3%
60 歳代	56	22.1%
70 歳代	80	31.6%
80 歳代以上	42	16.6%
無回答	19	7.5%
	253*	100.0%



※253 人は、回収した 290 通中、対象物件について「知っている」人の数（「知っているが既に売却又は解体済みである（18）」、「ここらあたりがない（12）」、「無回答（7）」を除いた数）。

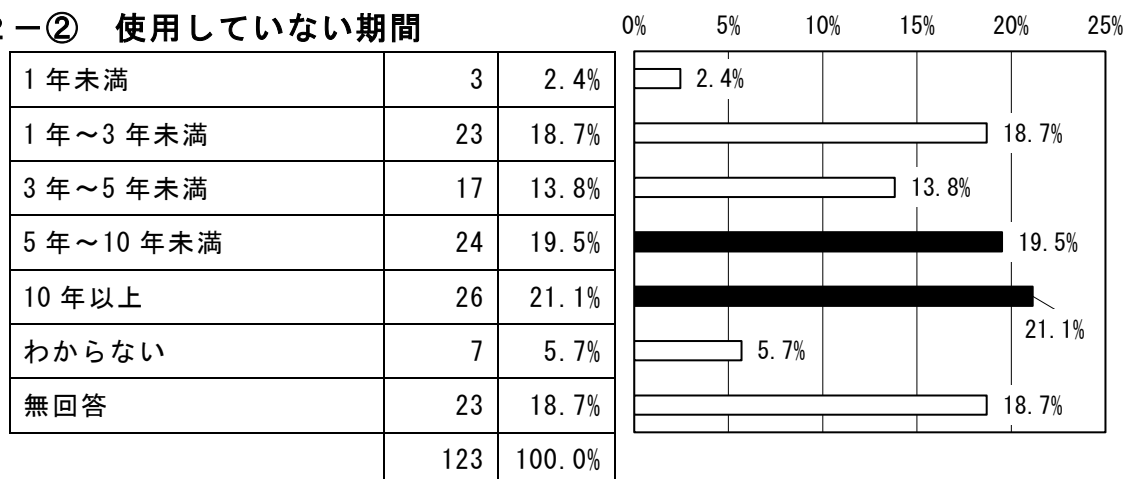
・所有者の年齢は、『60 歳代』22.1%、『70 歳代』31.6%、『80 歳代以上』16.6%となっており、この年代の合計は 70.3%を占めています。

【所有者の年齢／60歳代以上】（56件の地区別の内訳）



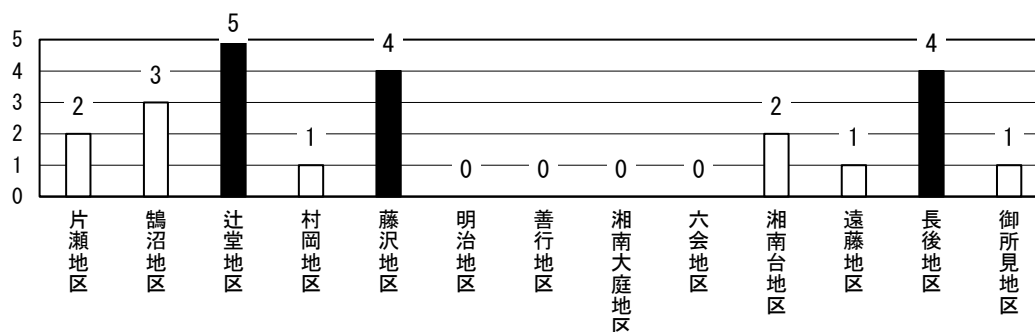
- ・村岡地区、湘南台地区では、『60歳以上』の所有者の占める割合が100%となっています。
- ・善行地区における所有者の年齢は、比較的若くなっています。

2-② 使用していない期間

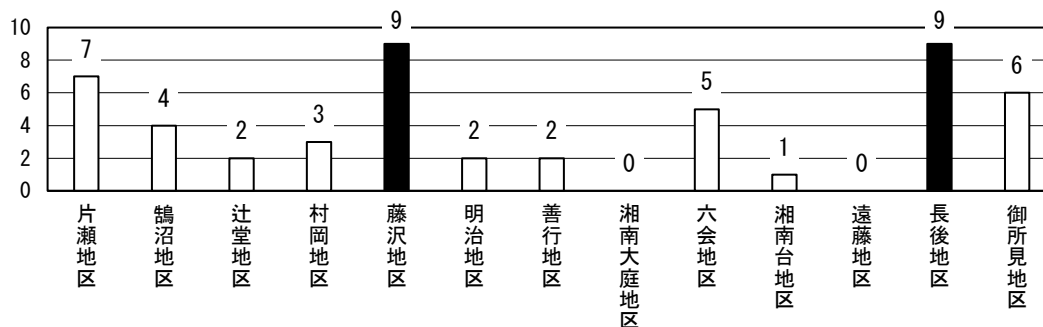


- ・使用していない期間が『5年以上』の割合が40.6%で約4割を占めています。

【使用していない期間が1年～3年未満】(23件の地区別の内訳)



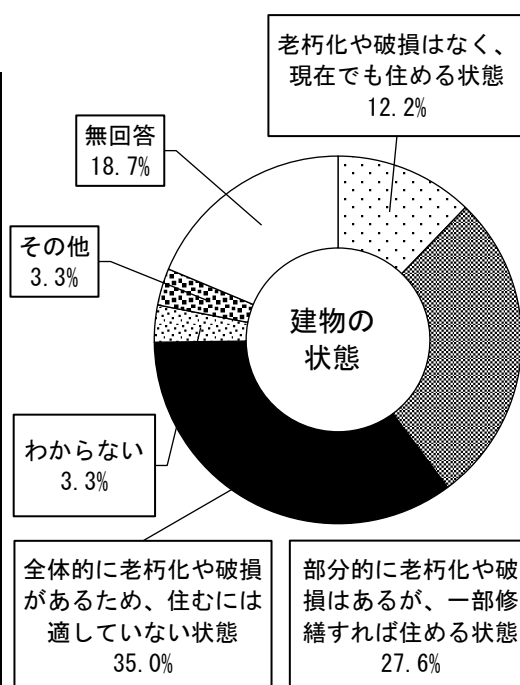
【使用していない期間が5年以上】(50件の地区別の内訳)



- ・使用していない期間が『1～3年未満の物件』は、辻堂地区で5件、藤沢地区、長後地区で4件と、他地区に比べて多くみられます。
- ・使用していない期間が『5年以上使用していない物件』についても、藤沢地区、長後地区でともに9件と、他地区に比べて多くみられます。

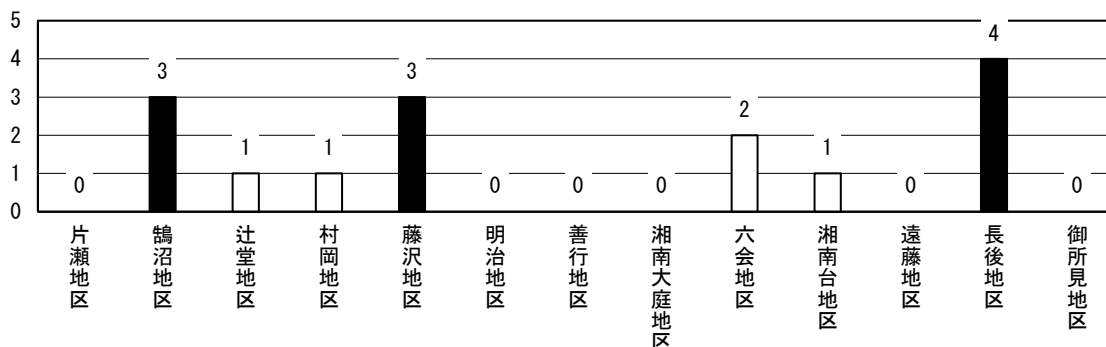
2-③ 建物の状態

老朽化や破損はなく、現在でも住める状態	15	12.2%
部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める状態	34	27.6%
全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない状態	43	35.0%
わからない	4	3.3%
その他	4	3.3%
無回答	23	18.7%
	123	100.0%



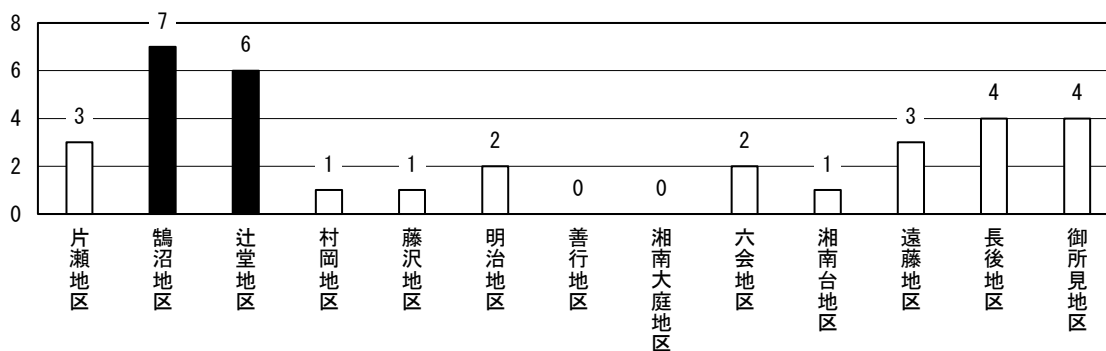
- ・建物の状態では、『老朽化や破損があるため住むのには適していない』が35.0%、『一部修繕すれば住める』27.6%となっており、『現在でも破損はなく住める状態』の建物は12.2%となっています。

【老朽化や破損はなく、現在でも住める状態】（15件の地区別の内訳）



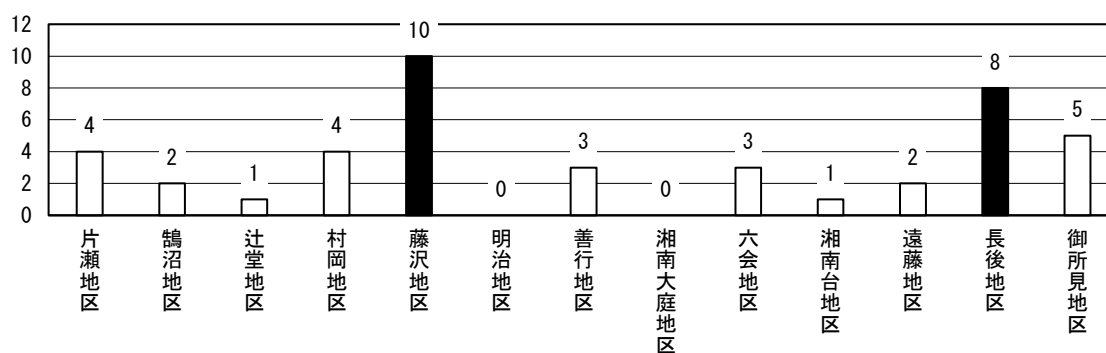
・『現在でも破損はなく住める状態』の物件は、長後地区に4件、鶴沼地区、藤沢地区にそれぞれ3件となっています。

【部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める状態】（34件の地区別の内訳）



・『一部修繕すれば住める状態』の物件は、鶴沼地区に7件、次いで辻堂地区に6件となっています。

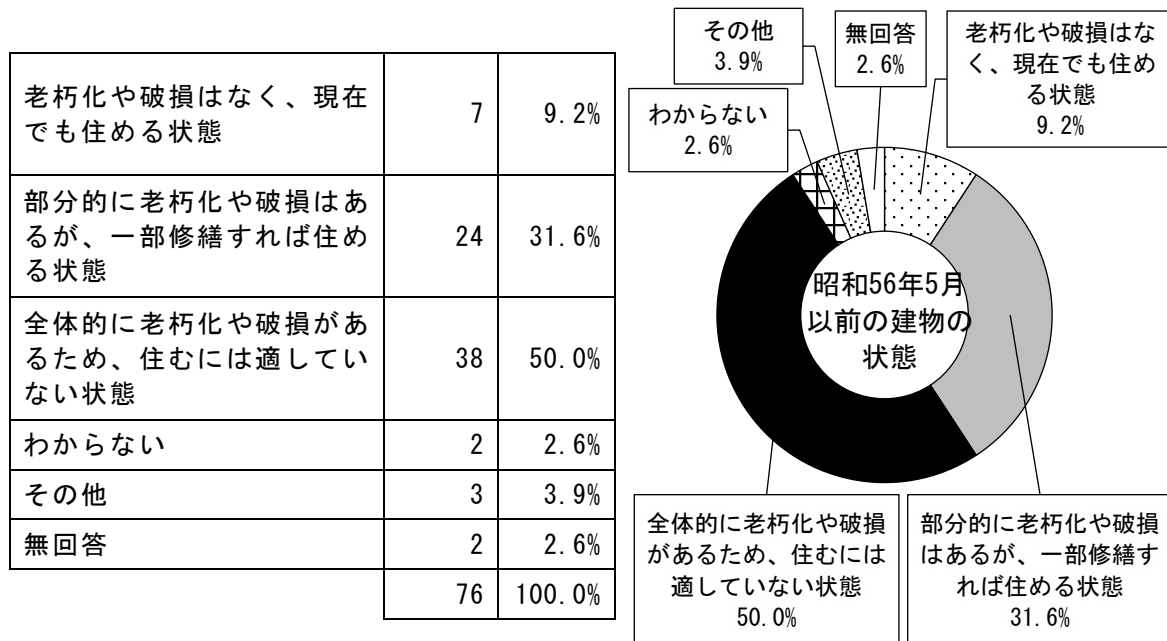
【全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない状態】（43件の地区別の内訳）



・『老朽化や破損があるため住むのには適していない状態』の物件は、藤沢地区に10件、次いで長後地区に8件となっています。

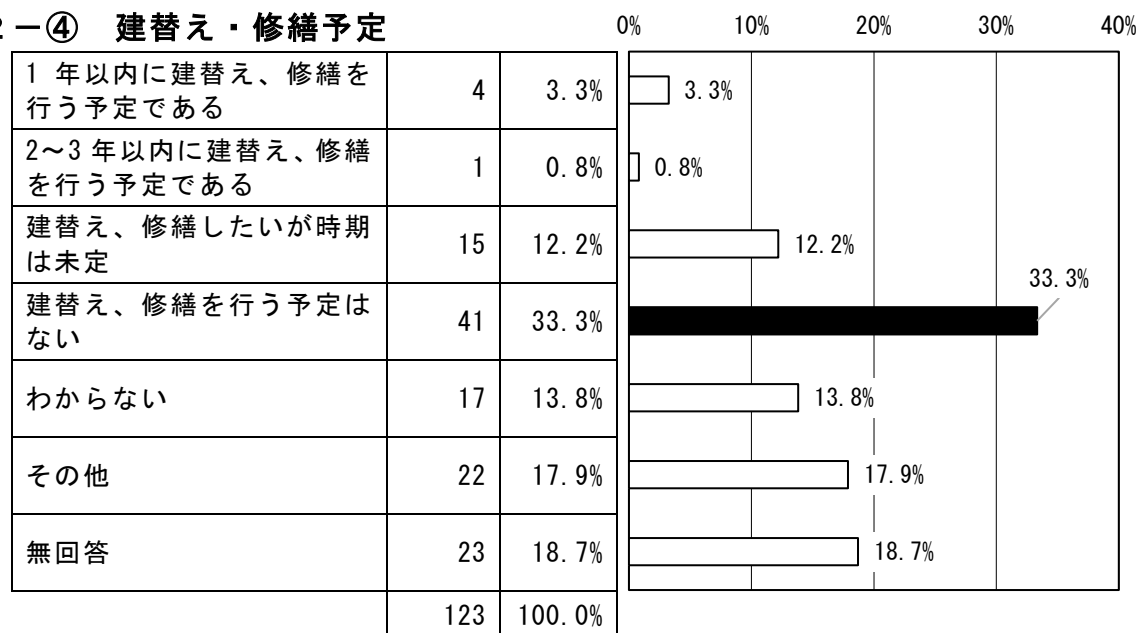
- ・鶴沼地区では『現在でも破損はなく住める状態』の物件や『一部修繕すれば住める状態』の物件など、比較的良好な物件が多くみられます。
- ・長後地区では、物件の状態にかかわらず、物件が多くなっています。

【1981年（昭和56年）5月以前に建築された物件の状態】



・1981年（昭和56年）5月以前の旧耐震基準の建物では、『全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない』物件が50%となっています。

2-④ 建替え・修繕予定

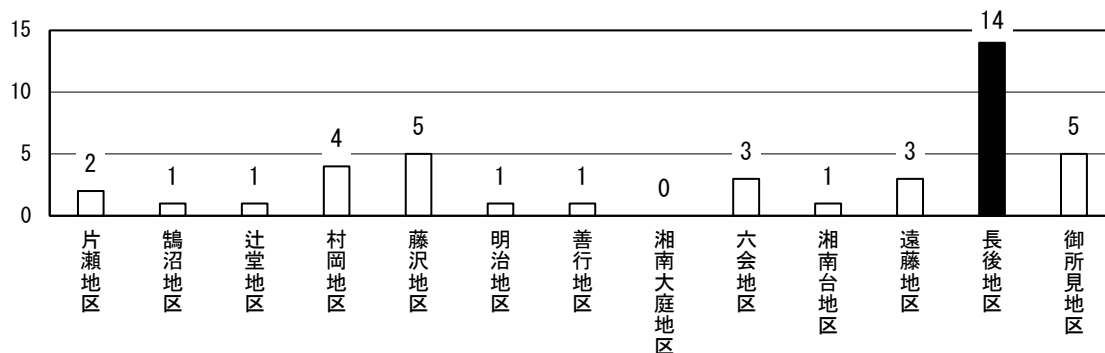


・『建替え、修繕を行う予定はない物件』の所有者の年代は、83%が『60歳以上』となっています。

・『1年以内に建替え・修繕予定』は3.3%（4件）、『2～3年以内に建替え・修繕予定』は0.8%（1件）と計4.1%しかありません。

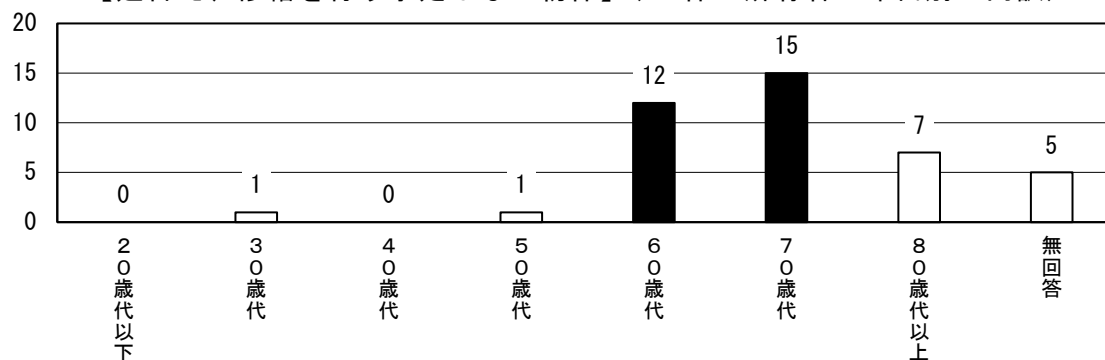
※『1年以内に建替え・修繕予定』の物件は、片瀬地区・鶴沼地区・湘南台地区・遠藤地区に各1件、『2～3年以内に建替え・修繕予定』の物件は御所見地区に1件となっています。

【建替え、修繕を行う予定はない物件】（41件の地区別の内訳）



・『建替え、修繕を行う予定がない』物件は、長後地区に多く、14件となっています。

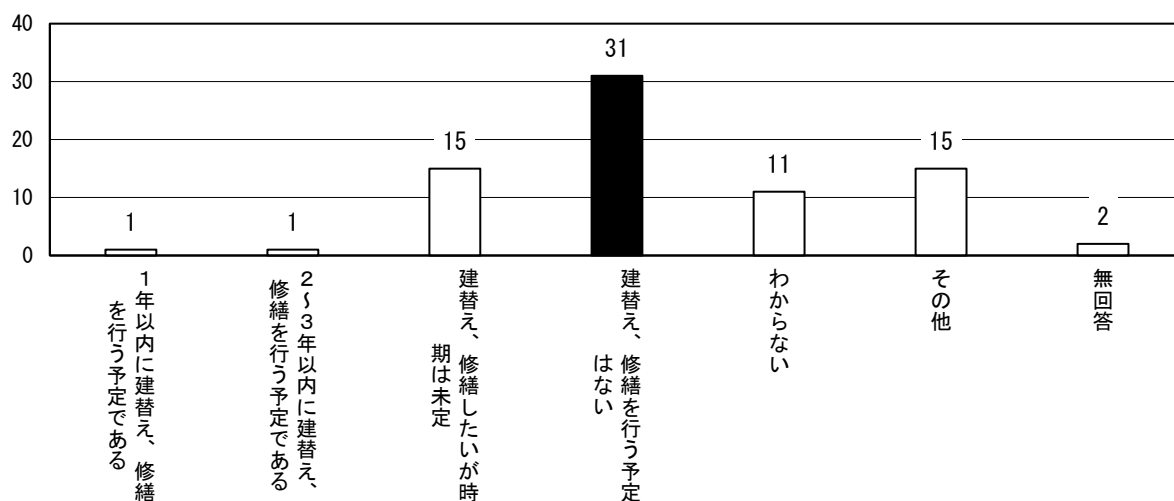
【建替え、修繕を行う予定はない物件】（41件の所有者の年代別の内訳）



・『建替え、修繕を行う予定がない』物件の所有者の年代は、70歳代が15人と最も多く、次いで60歳代・12人となっています。

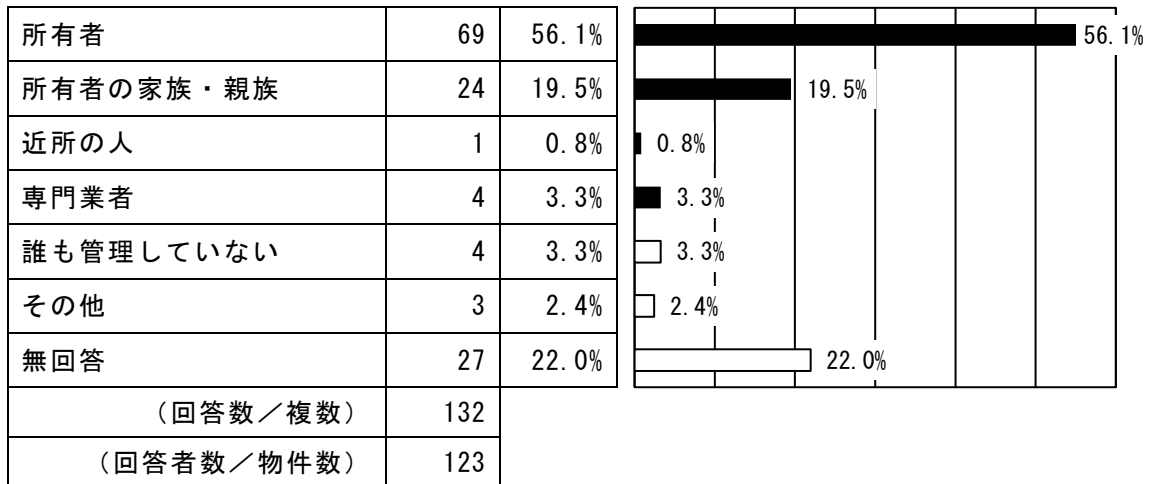
【1981年（昭和56年）5月以前に建築された物件の修繕の予定】

（76件の所有者の年代別の内訳）



・『1981年（昭和56年）5月以前』に建築された旧耐震基準の建物は、『建替え、修繕を行う予定がない』物件が最も多く31件となっています。次いで『建替え、修繕したいが時期は未定』が15件となっています。

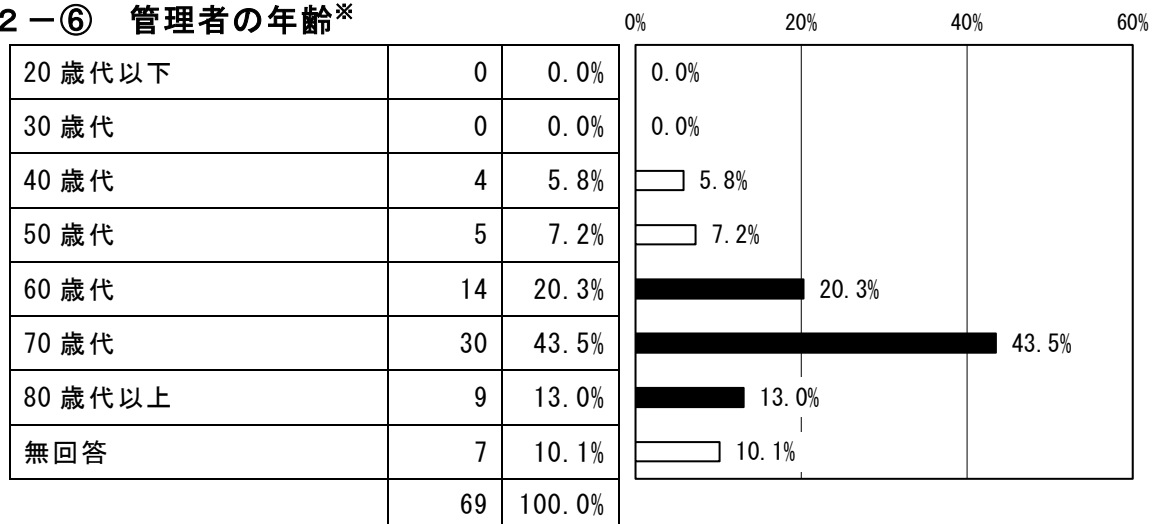
2-⑤ 維持管理の主体（複数回答※）



※複数回答につき、割合は回答比率（構成比率ではありません）

- ・建物の維持管理の主体の75.6%は『所有者・家族・親族』となっており、『近所の人』は1件、『専門業者』に依頼は4件となっています。

2-⑥ 管理者の年齢※



※「所有者」が主に管理を行っているとは回答した「所有者の年齢」

- ・建物の維持管理を行っている所有者の年齢は、『60歳以上』が76.8%を占めています。

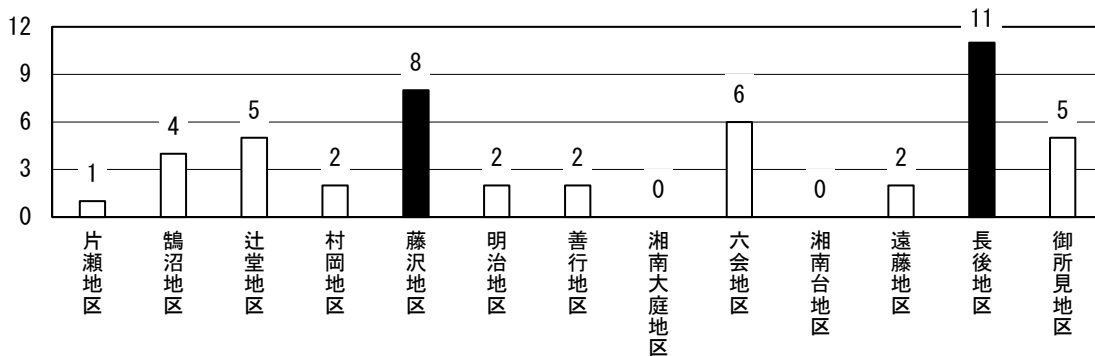
2-⑦ 建物を維持管理するうえで困っていること（複数回答）

【地区ごとの「建物を維持管理するうえで困っていること」（最も回答数が多かったもの）】

片瀬地区	管理するための費用がかかる 近隣への迷惑や建物への不法侵入等が心配
鶴沼地区	近隣への迷惑や建物への不法侵入等が心配
辻堂地区	近隣への迷惑や建物への不法侵入等が心配
村岡地区	近隣への迷惑や建物への不法侵入等が心配
藤沢地区	近隣への迷惑や建物への不法侵入等が心配
明治地区	特に困っていることはない
善行地区	近隣への迷惑や建物への不法侵入等が心配
湘南大庭地区	無回答
六会地区	管理するための費用がかかる
湘南台地区	特に困っていることはない
遠藤地区	近隣への迷惑や建物への不法侵入等が心配
長後地区	近隣への迷惑や建物への不法侵入等が心配 賃貸や売却をしたいが相手が見つからない
御所見地区	賃貸や売却をしたいが相手が見つからない

2-⑧ 建物の今後（複数回答）

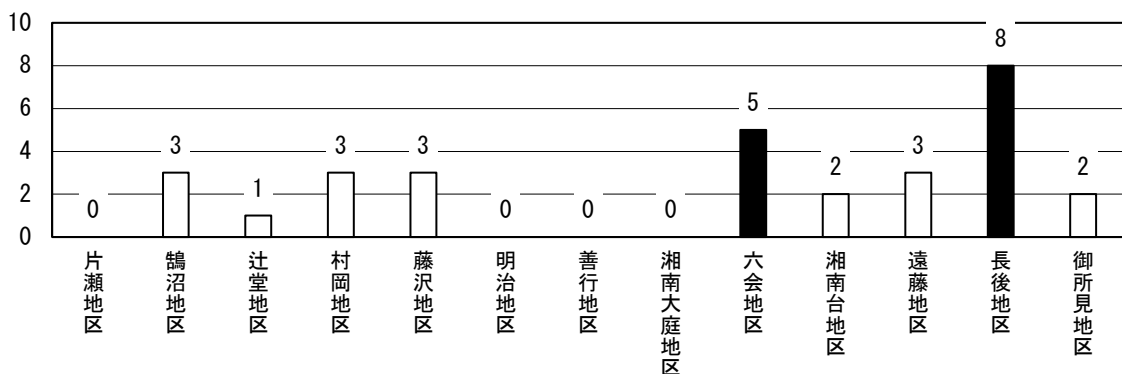
【売却したい又は貸し出したい】（48件の地区別の内訳）



・今後『売却したい又は貸し出したい』と所有者が考えている物件は、長後地区で最も多く11件、次いで藤沢地区で8件となっています。

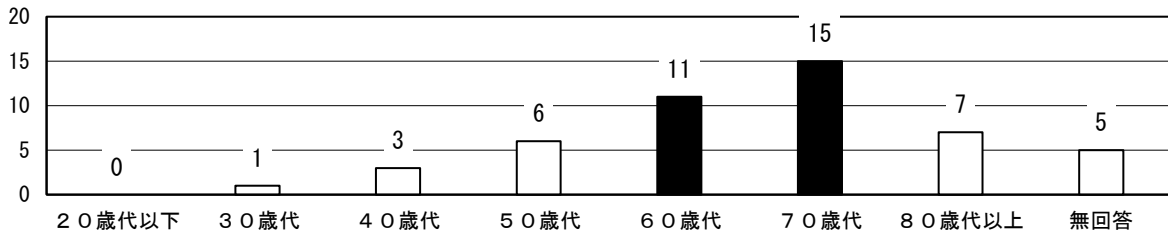
【今のところ特に利活用の予定はなく、現状のまま所有を続ける】

（30件の地区別の内訳）



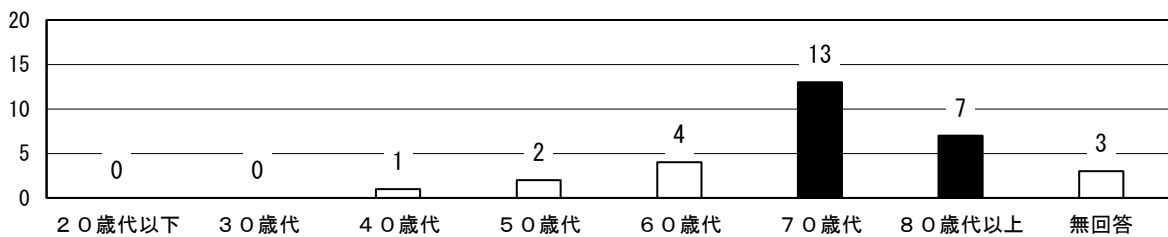
・今後『今のところ特に利活用の予定はなく、現状のまま所有を続ける』と所有者が考えている物件は、長後地区で最も多く8件、次いで六会地区で5件となっています。

【売却したい又は貸し出したい】（48件の年齢別の内訳）



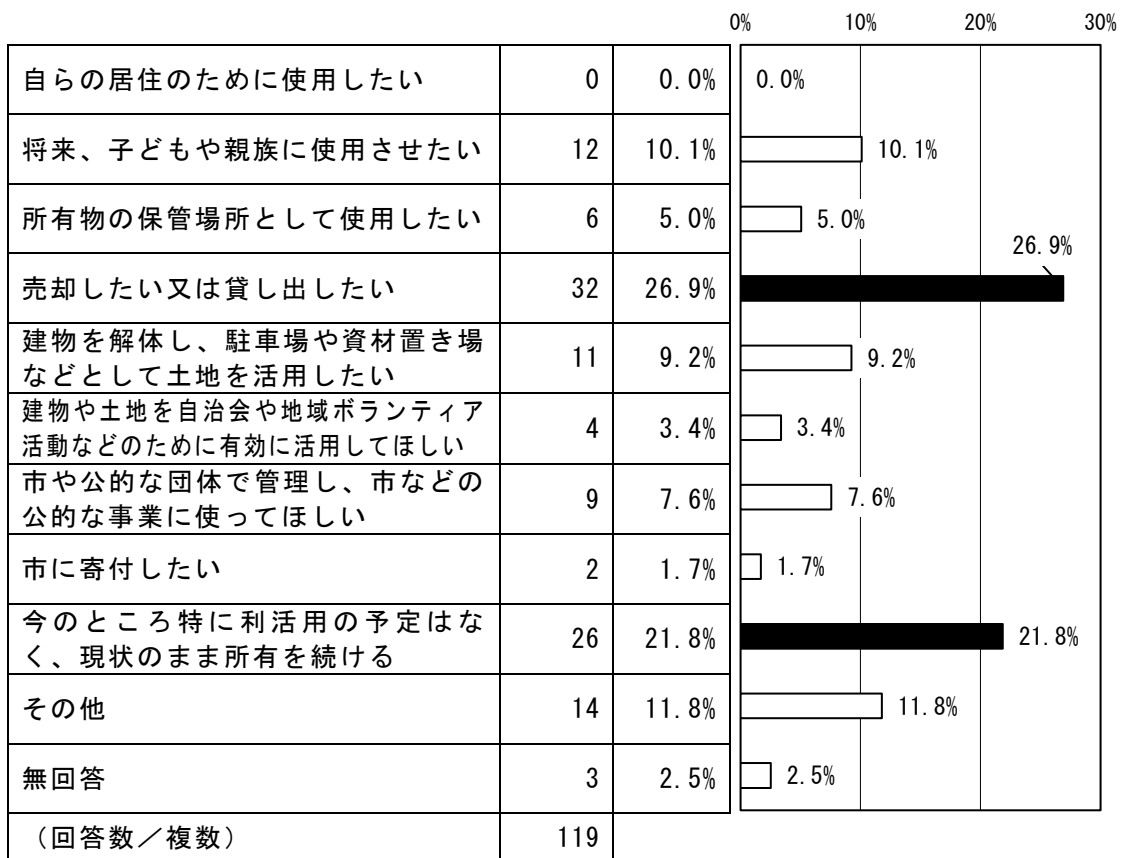
・『売却したい又は貸し出したい』物件の所有者は、70歳代が最も多く15件、次いで60歳代が11件となっています。

【今のところ特に利活用の予定はなく、現状のまま所有を続ける】（30件の地区別の内訳）



・『今のところ活用予定がなく現状のまま所有を続ける』物件の所有者は、70歳代が最も多く13件、次いで80歳代以上が7件となっています。

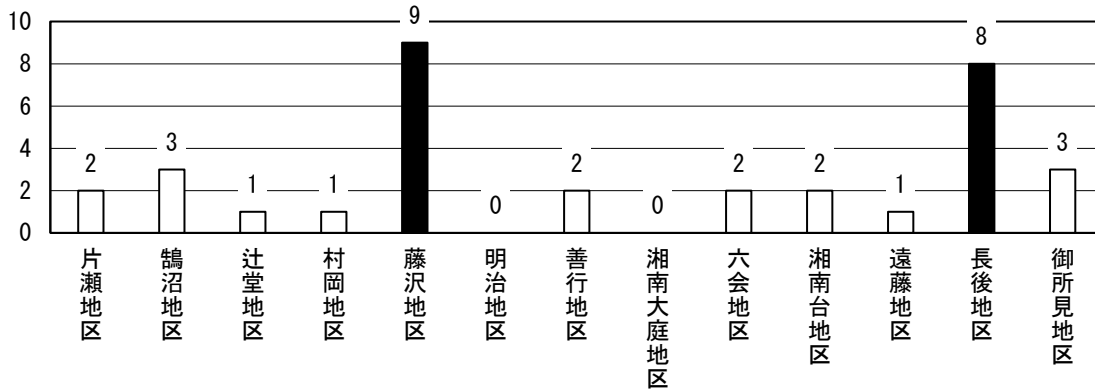
【1981年（昭和56年）5月以前に建築された建物の今後】



・1981年（昭和56年）5月以前に建築された旧耐震基準の物件では、『売却又は貸し出したい』が26.9%、次いで『今のところ特に利活用の予定はなく、現状のまま所有を続ける』が21.8%となっています。

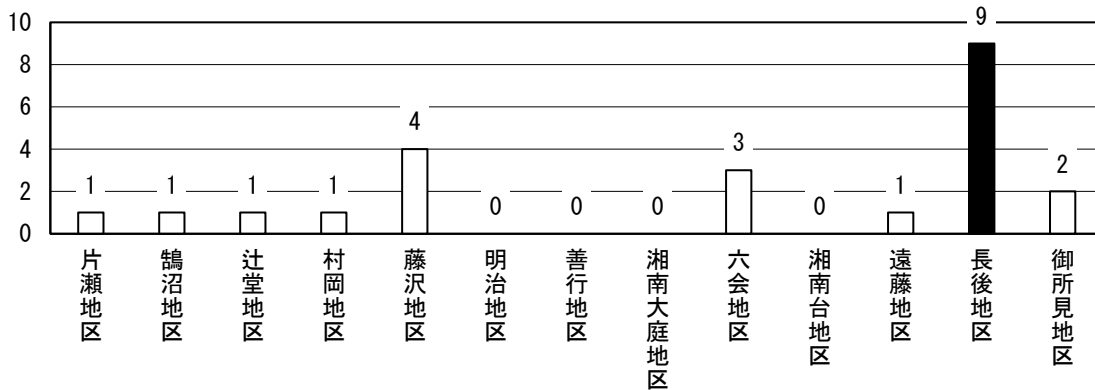
2-⑨ 今後の活用で困っていること（複数回答）

【更地になると固定資産税が高くなることを心配している】（34件の地区別の内訳）



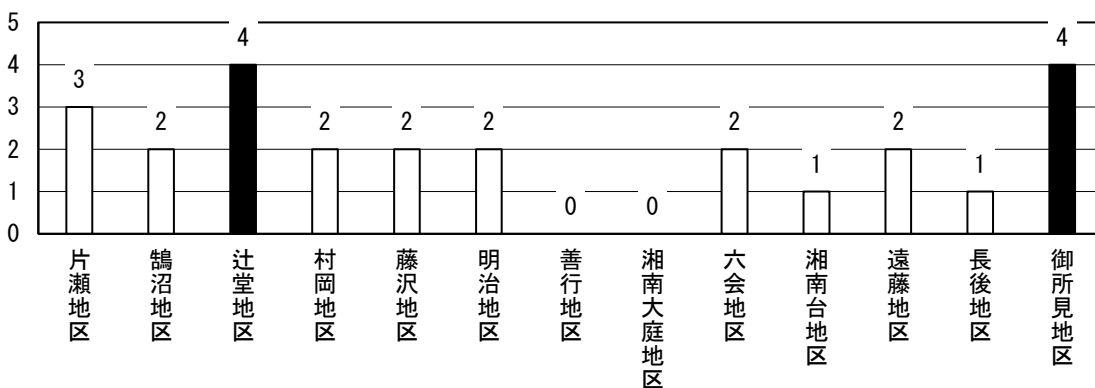
- ・所有者が、『固定資産税が高くなることが心配』と考えている物件は、藤沢地区に多く9件、次いで長後地区で8件となっています。

【賃貸・売却したいが、相手が見つからない】（23件の地区別の内訳）



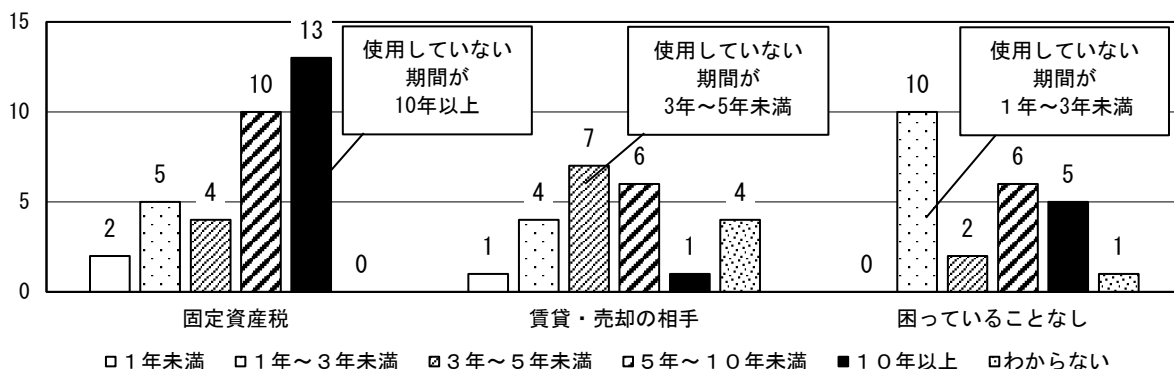
- ・所有者が、『賃貸・売却したいが、相手が見つからない』と考えている物件は、長後地区に多く、9件となっています。

【特に困っていることはない】（25件の地区別の内訳）



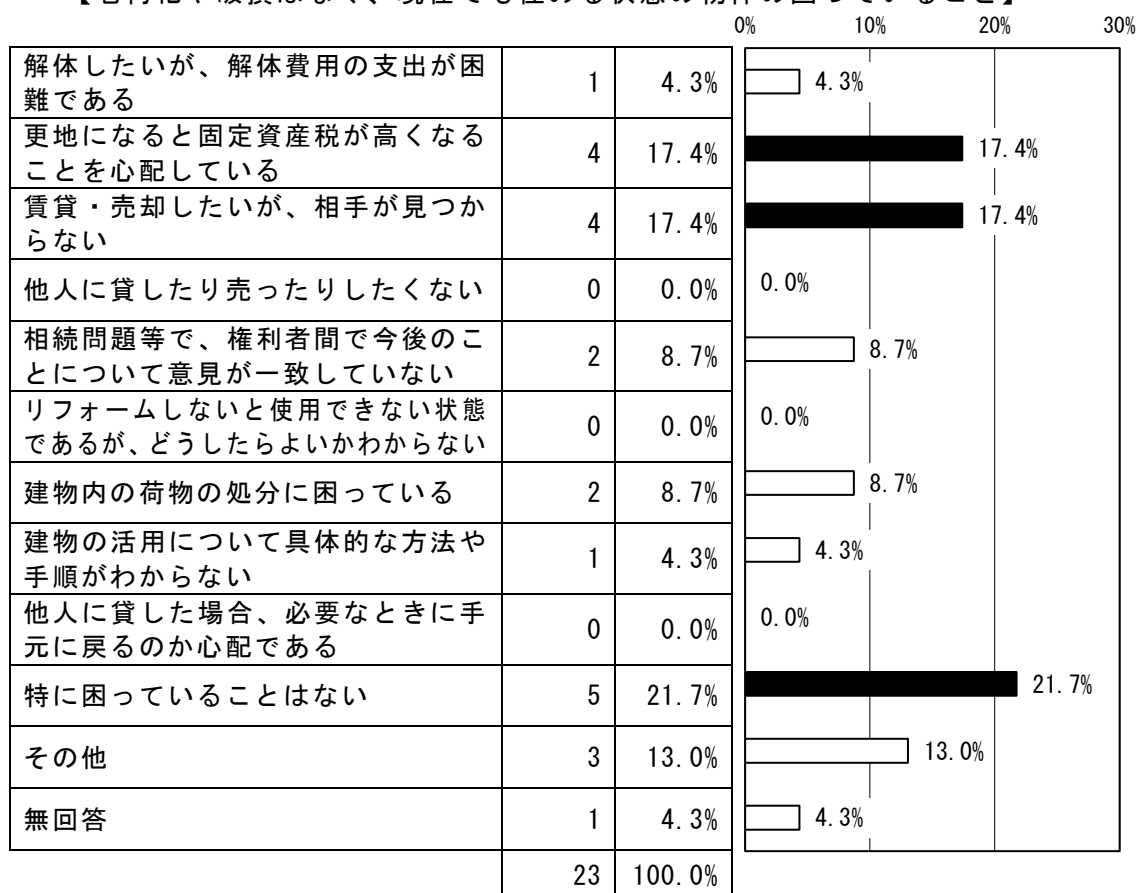
- ・所有者が、『特に困っていることはない』と考えている物件は、辻堂地区、御所見地区に多く、ともに4件となっています。

【今後の活用で困っていること（回答の多い3項目）】（使用していない期間別の内訳）



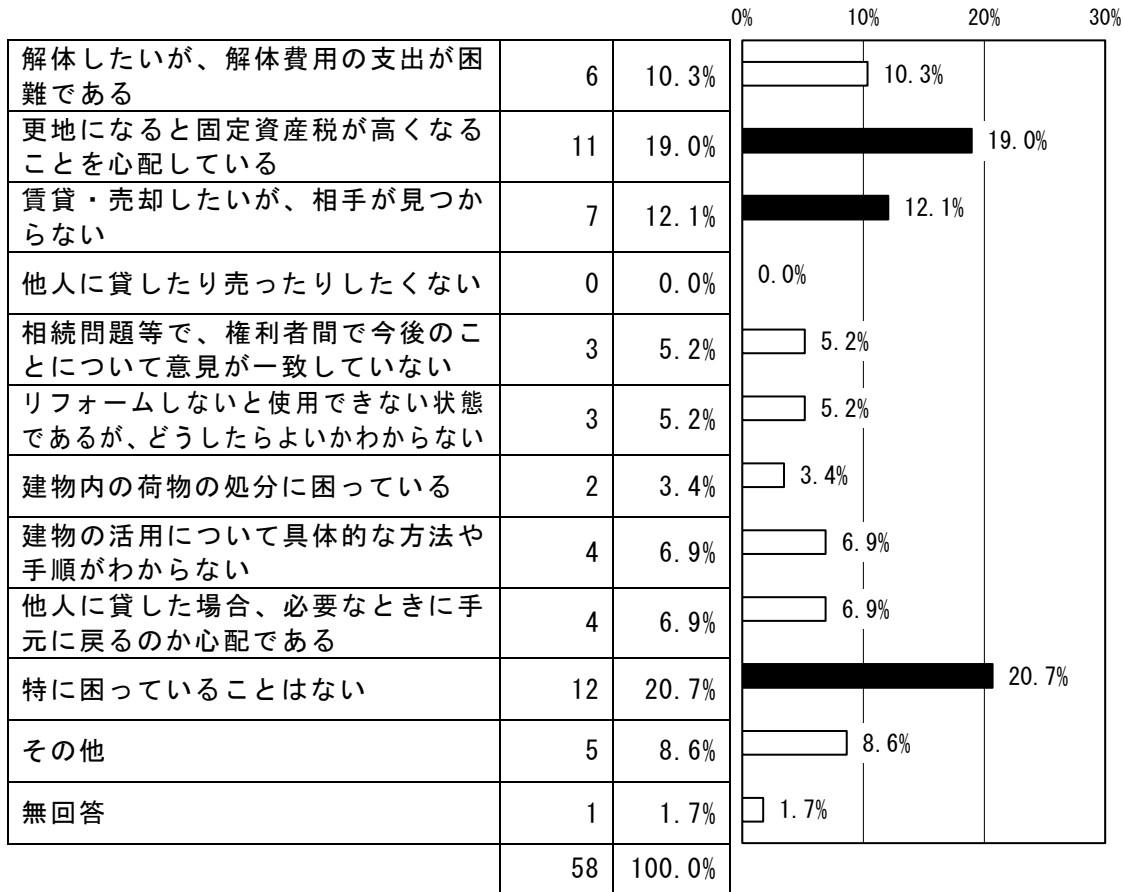
・『今後の活用で困っていること』のうち、回答の多い3項目（固定資産税／賃貸・売却の相手／困っていることなし）について、使用していない期間別でみると、『固定資産税が高くなることが心配』と考えている物件は、使用していない期間が『10年以上』の物件が多く13件となっています。
 『賃貸・売却したいが、相手が見つからない』と考えている物件は、使用していない期間が『3年～5年未満』の物件が多く7件となっています。
 『特に困っていることはない』と考えている物件は、使用していない期間が『1年～3年未満』の物件が多く10件となっています。

【老朽化や破損はなく、現在でも住める状態の物件の困っていること】



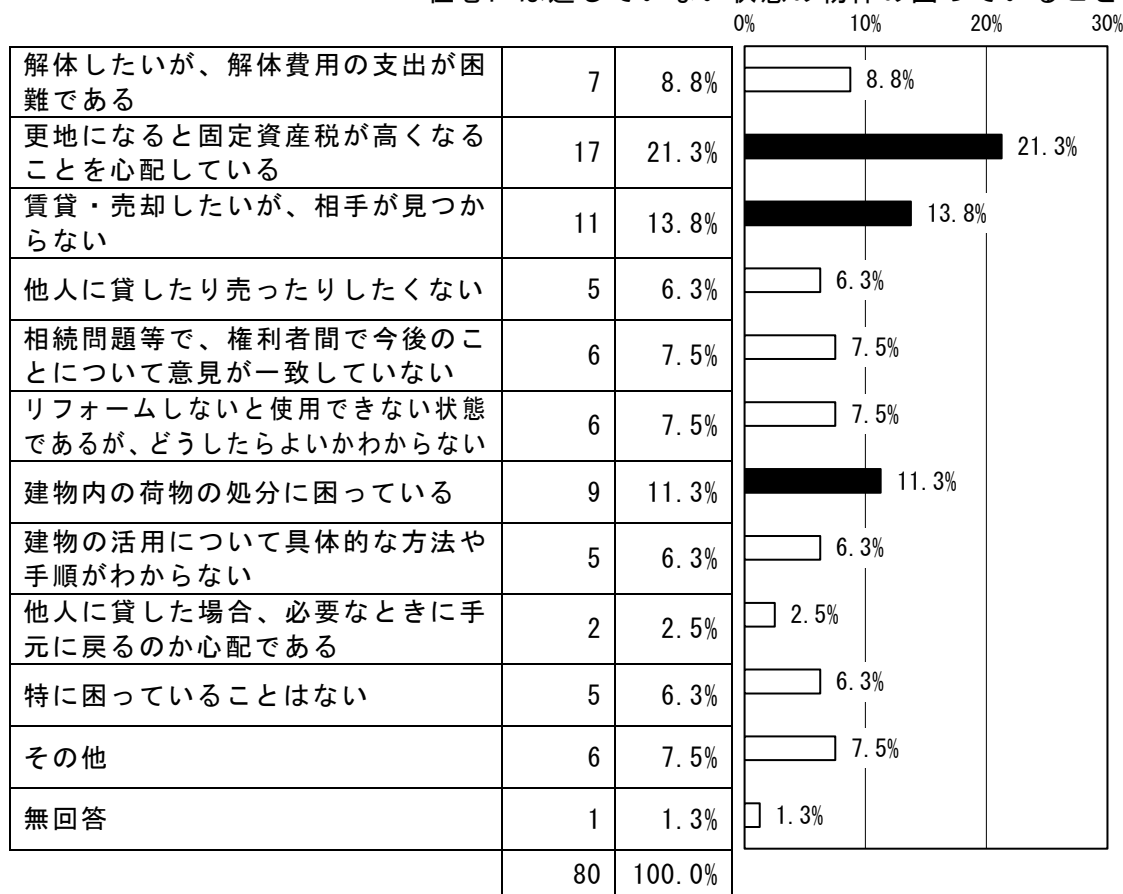
・『老朽化や破損はなく、現在でも住める状態』の物件では、『特に困っていることはない』物件が5件と最も多く、次いで『更地になると固定資産税が高くなることを心配している』、『賃貸・売却したいが、相手が見つからない』が4件ずつとなっています。

【部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める状態の物件の困っていること】



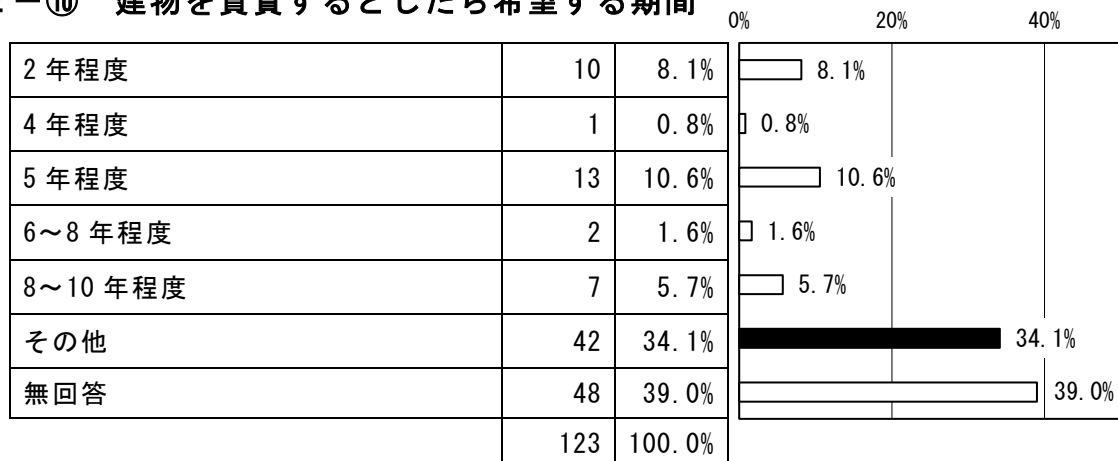
・『部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める状態』の物件では、『特に困っていることはない』物件が12件と最も多く、次いで『更地になると固定資産税が高くなることを心配している』が11件、『賃貸・売却したいが、相手が見つからない』が7件となっています。

【全体的に老朽化や破損があるため、
住むには適していない状態の物件の困っていること】



・『全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない状態』の物件では、『更地になると固定資産税が高くなることを心配している』が17件と最も多く、次いで『賃貸・売却したいが、相手が見つからない』が11件、『建物内の荷物の処分に困っている』が9件となっています。

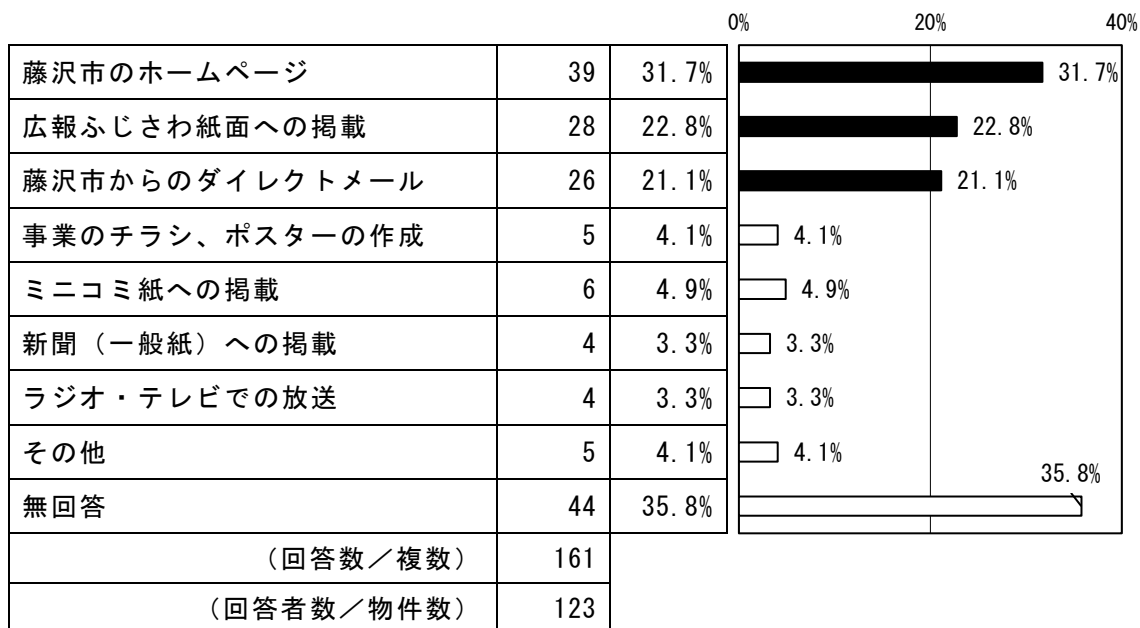
2-⑩ 建物を賃貸するとしたら希望する期間



・建物を賃貸するとしたら希望する期間は、『5年程度』が10.6%、『2年程度』が8.1%ですが、『その他』と『無回答』の合計が73.1%を占めており、あまり積極的な回答はありません。

・『その他』の回答としては、『賃貸は考えていない』13件、『売買希望、土地の売却を希望』6件、『貸したくない、賃貸しない予定』4件等となっています。

2-⑪ 空家対策に関する情報提供の方法（複数回答※）



※複数回答につき、割合は回答比率（構成比率ではありません）

- ・空家対策に関する情報提供の方法としては、『市のホームページ』が31.7%と最も多く、次いで『広報ふじさわ紙面への掲載』が22.8%、『市からのダイレクトメール』が21.1%の順に希望する割合が多くなっています。

藤沢市空家等対策計画

2021年（令和3年）3月策定

発行／藤沢市 計画建築部 住宅政策課

〒251-8601 藤沢市朝日町1番地の1

電話番号：0466-50-3541（直通）

ファクス：0466-50-8223（建築指導課内）

