

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。

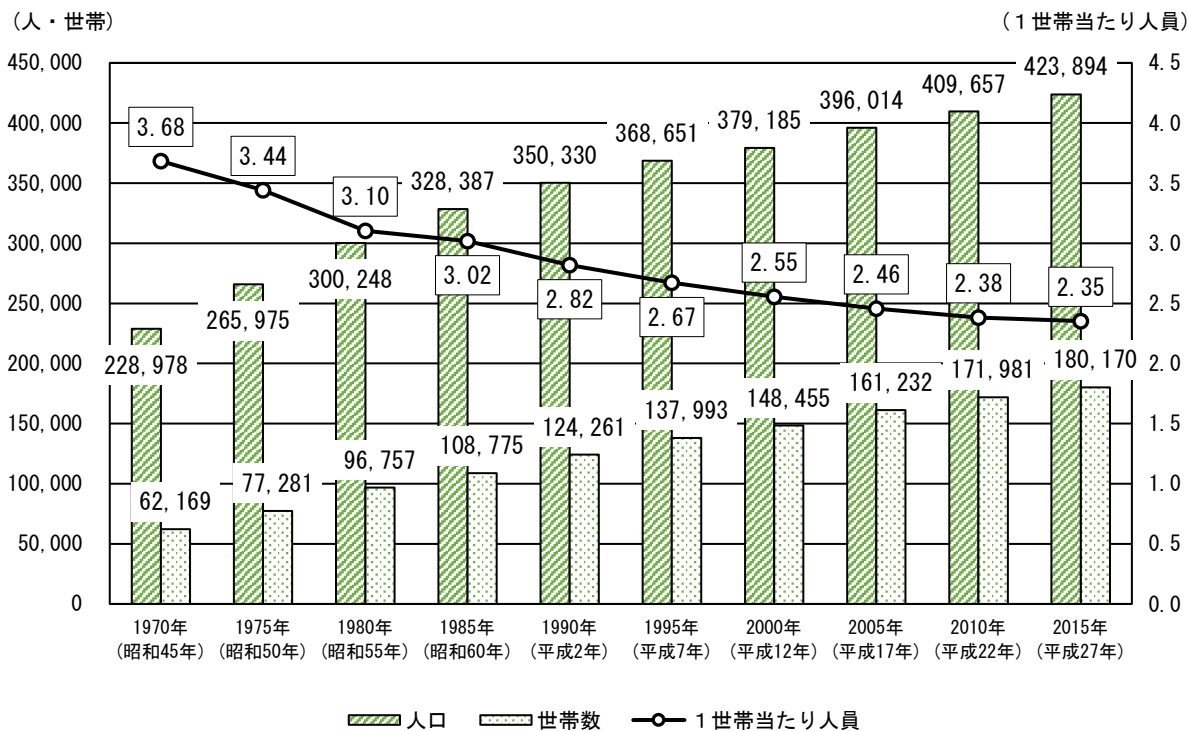
現在の良好な住環境を維持・保全していくためには、こうした都市の利便性を生かし、空家の発生抑制に向けた取組や空家の流通促進に対する取組を進め、持続可能なまちづくりを進めることが重要になっています。



2 人口動向と住宅の所有状況

(1) 人口動向

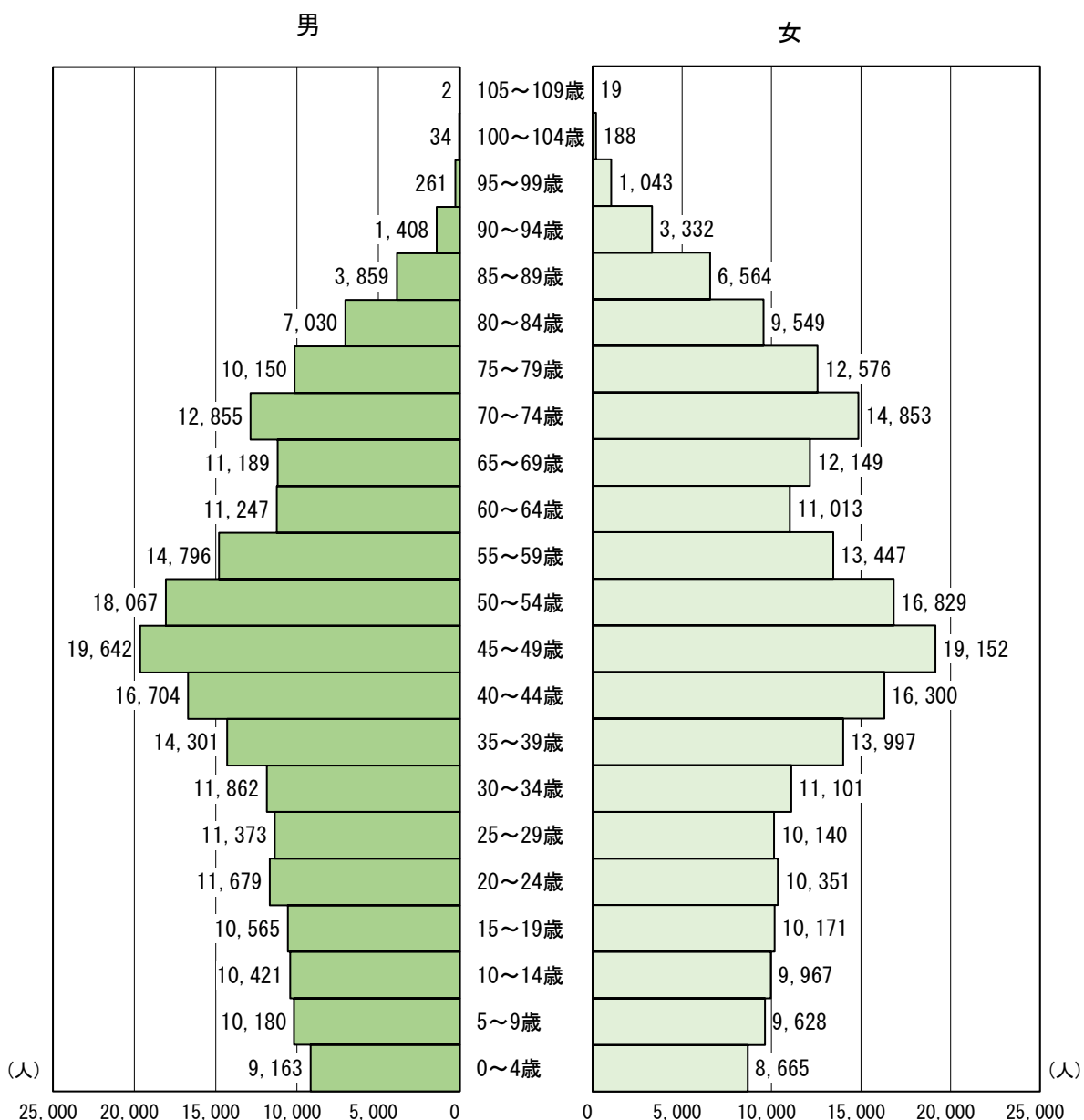
【藤沢市の人口と世帯数の推移】



(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）】

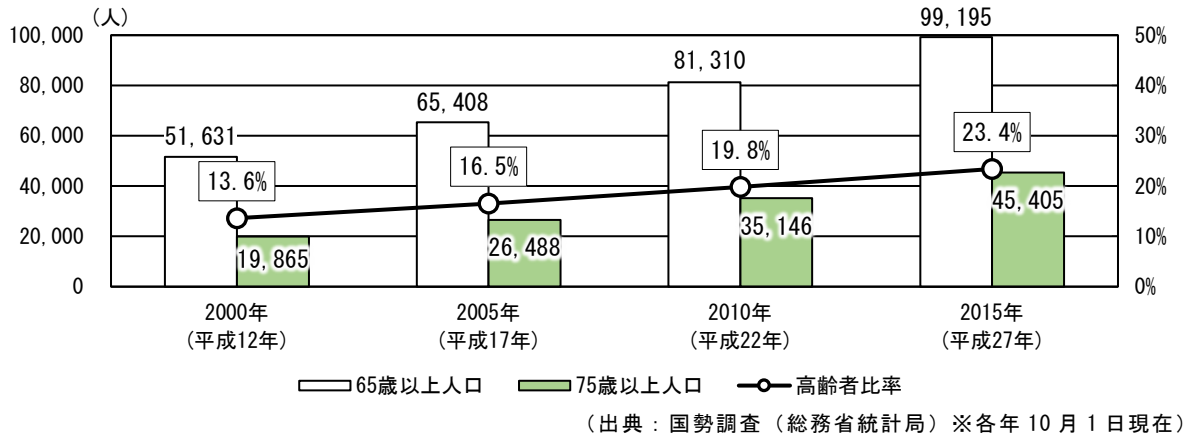


	年齢	男	女	総数	人口構成比
年少人口	0~14歳	29,764人	28,260人	58,024人	13%
生産年齢人口	15~64歳	140,236人	132,501人	272,737人	62%
老年人口	65歳以上	46,788人	60,273人	107,061人	25%
	合計	216,788人	221,034人	437,822人	100%

(出典：藤沢市住民基本台帳 2020年（令和2年）8月)

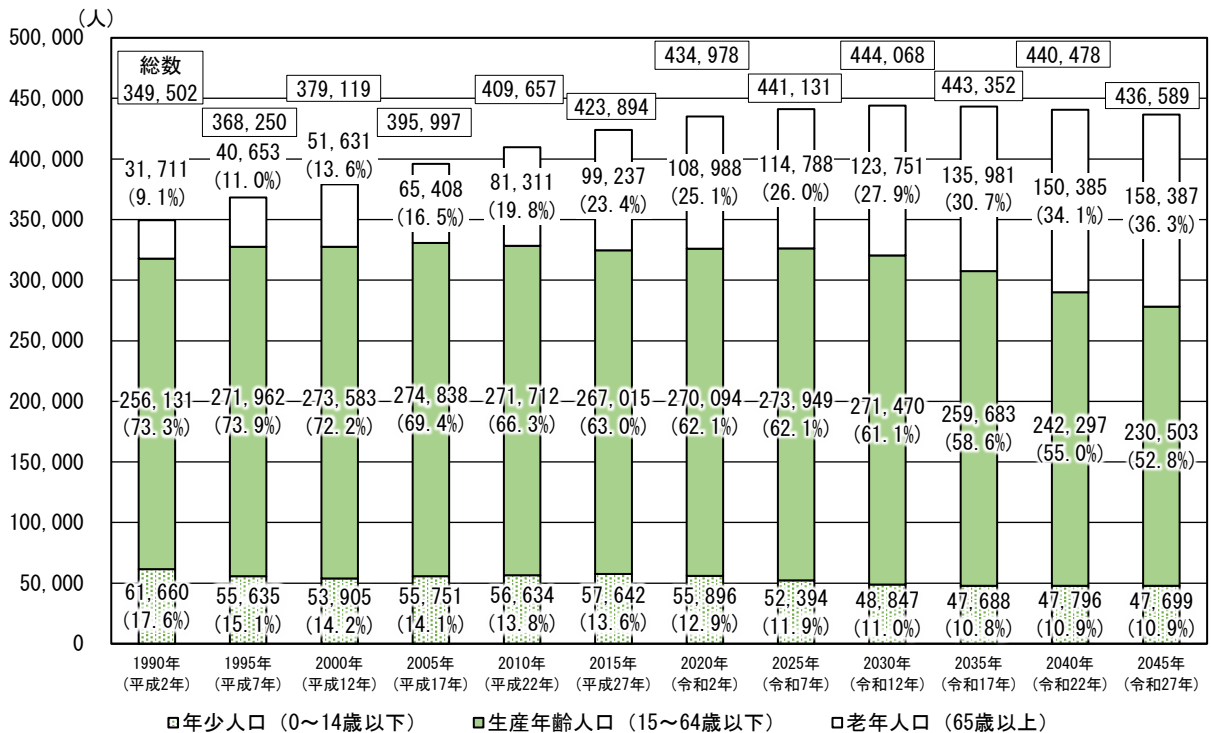
- ・2020年（令和2年）8月の年齢階層別の人口構成比をみると、年少人口（0～14歳）が13.3%、生産年齢人口（15～64歳）が62.3%、老年人口（65歳以上）が24.5%となっています。

【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。

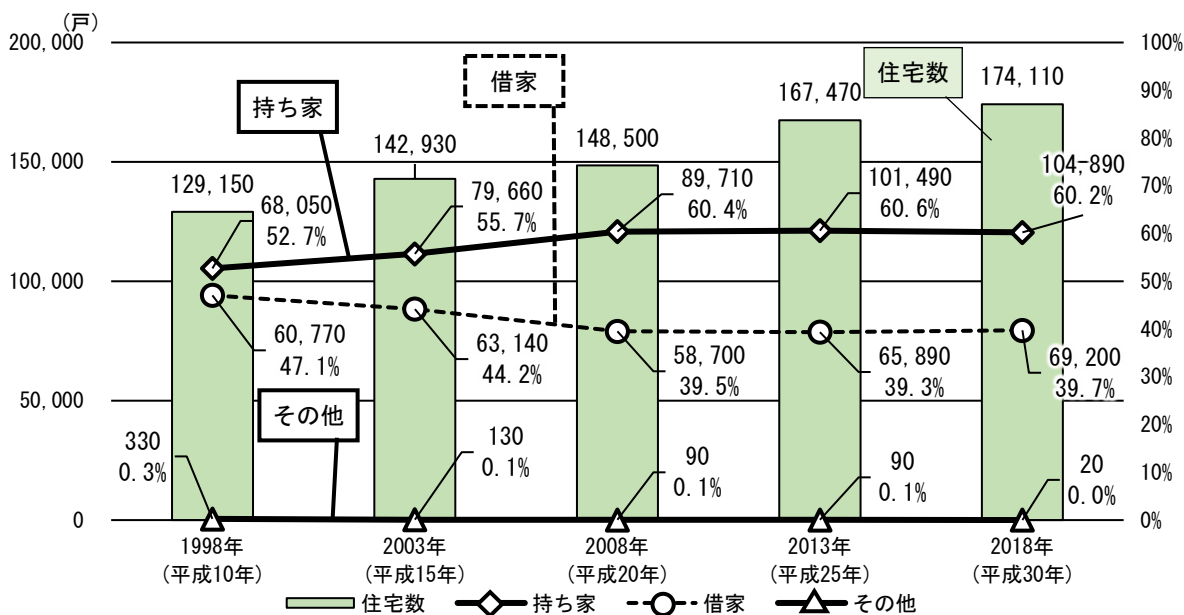
(2) 住宅の所有状況

【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】



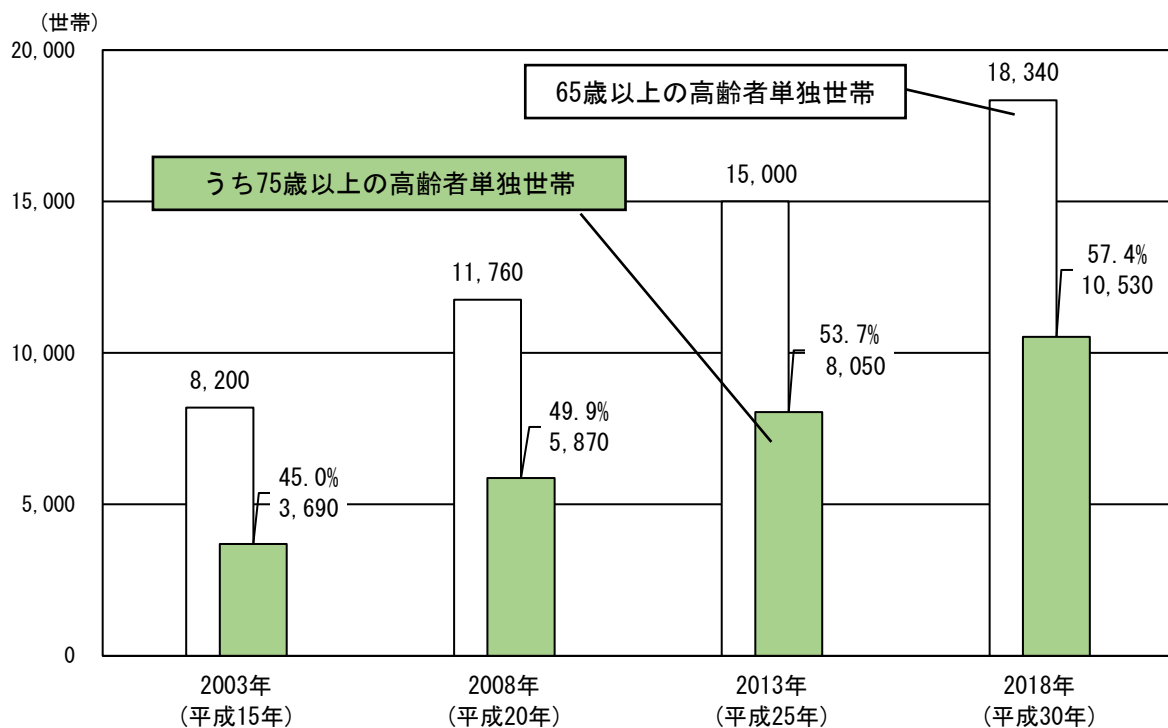
(出典：総務省 住宅・土地統計調査 ※各年10月1日現在)

- ・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：

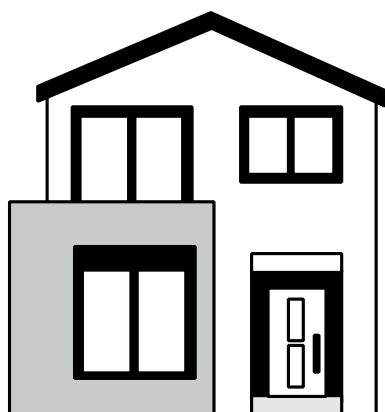
居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅。

【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%

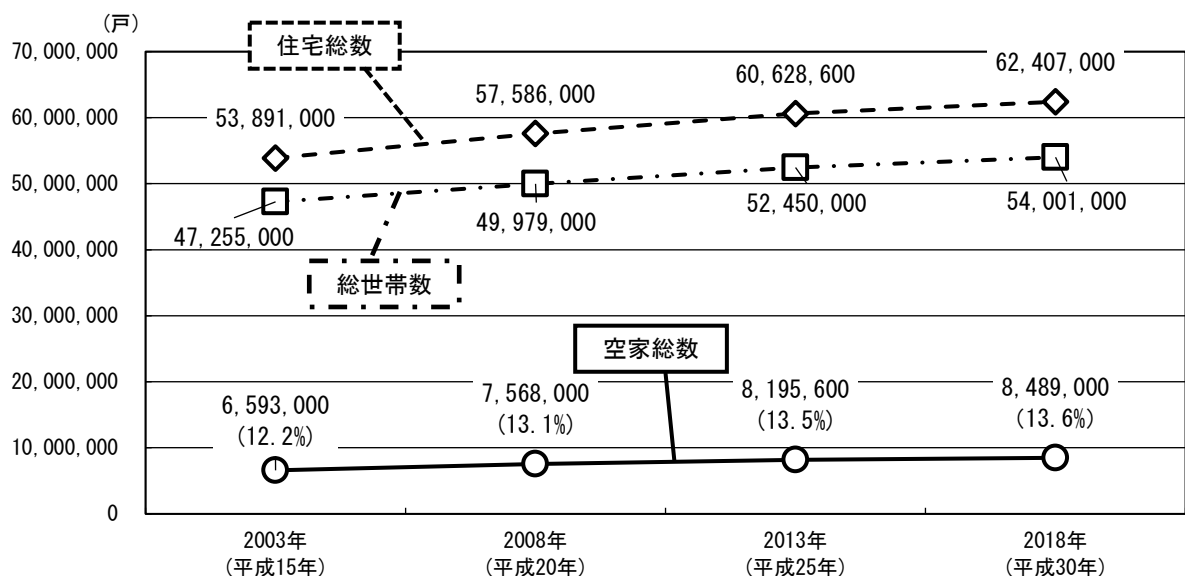
(出典：総務省 住宅・土地統計調査 ※各年10月1日現在)

※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)

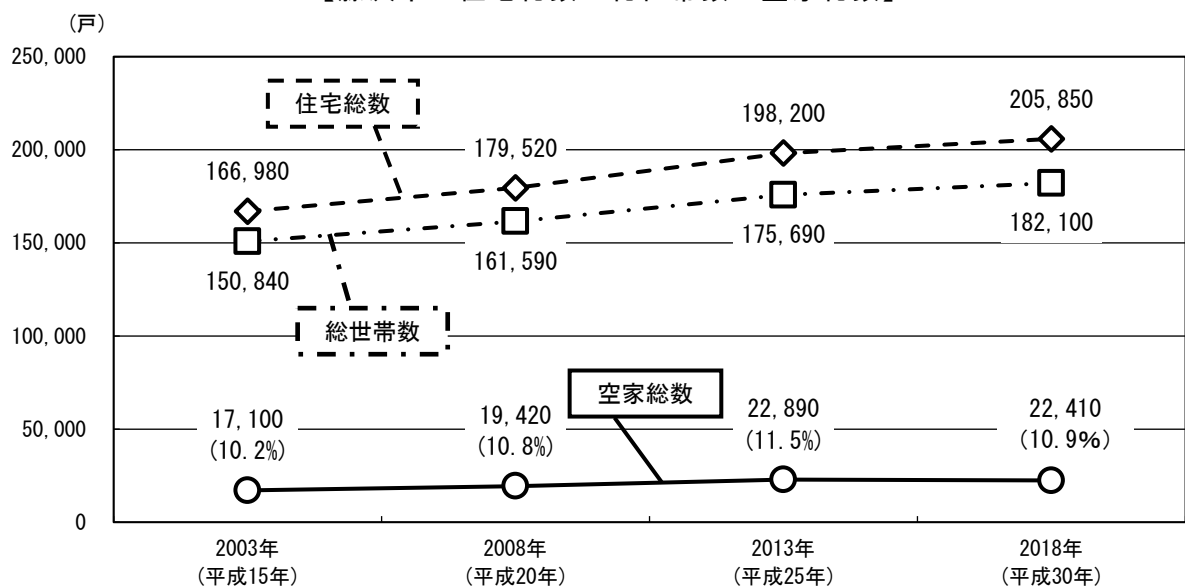
(出典：総務省 住宅・土地統計調査 用語の解説)

【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。

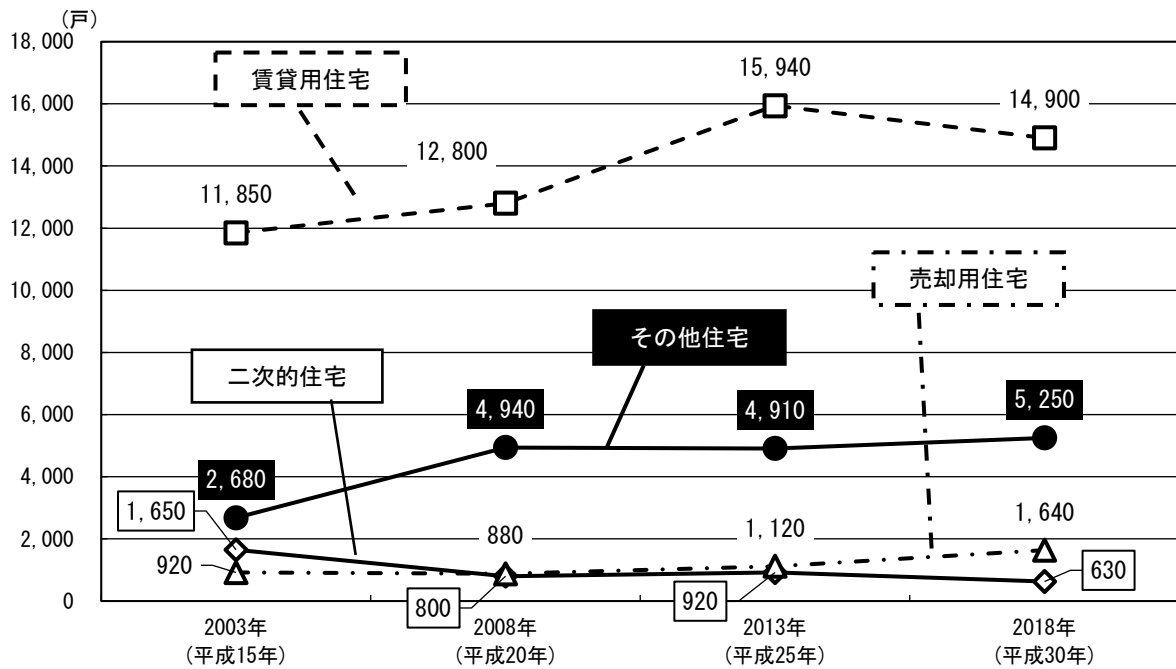
【藤沢市の空家総数及び種類別・構造別空家数】

(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)

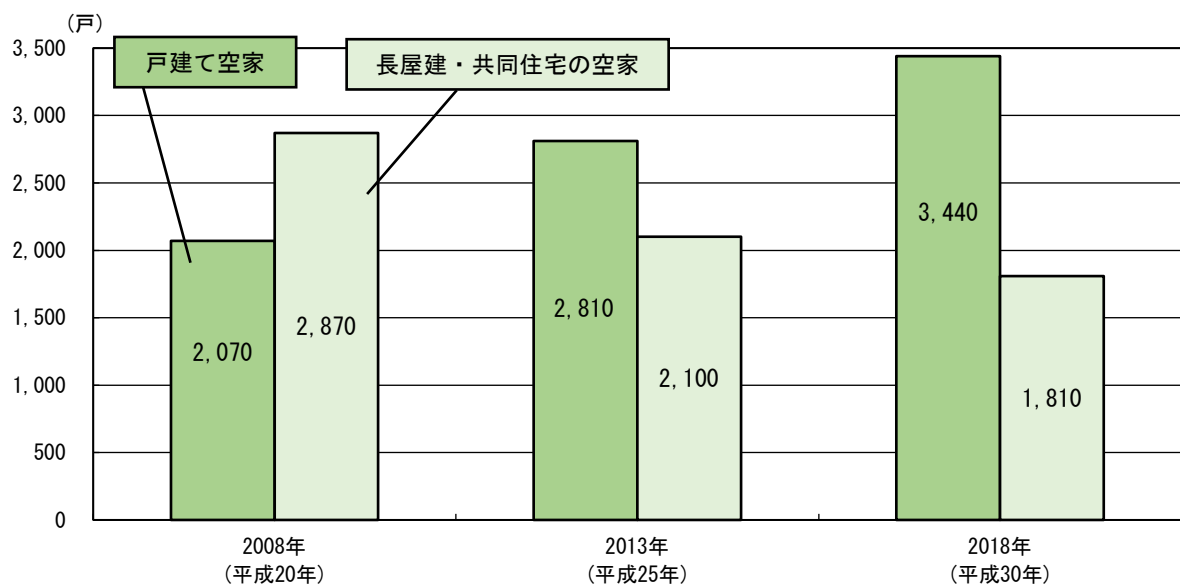
【藤沢市の空家の種類別推移】



(出典：総務省 住宅・土地統計調査 ※各年10月1日現在)

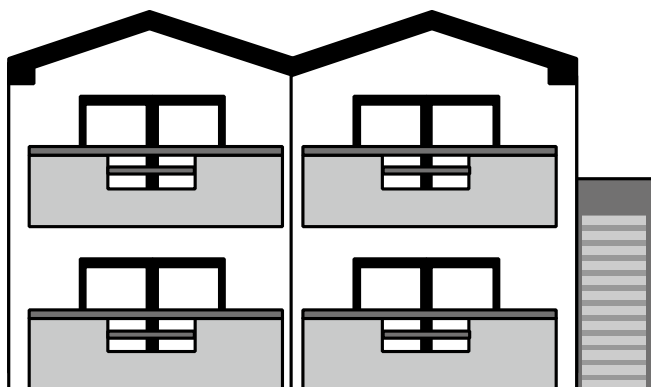
- ・空家の種類別にみると、「賃貸用住宅」が最も多く、次いで「その他住宅(空家)」が多くなっています。
- ・「賃貸用住宅」については、2008年(平成20年)から2013年(平成25年)にかけて約3,000戸増加しているものの、2018年(平成30年)は、2013年(平成25年)から約1,000戸減少するなどの変化がみられます。
- ・「その他住宅」は、2008年(平成20年)以降、ほぼ横ばいで推移しており、2018年(平成30年)で5,250戸となっています。

【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

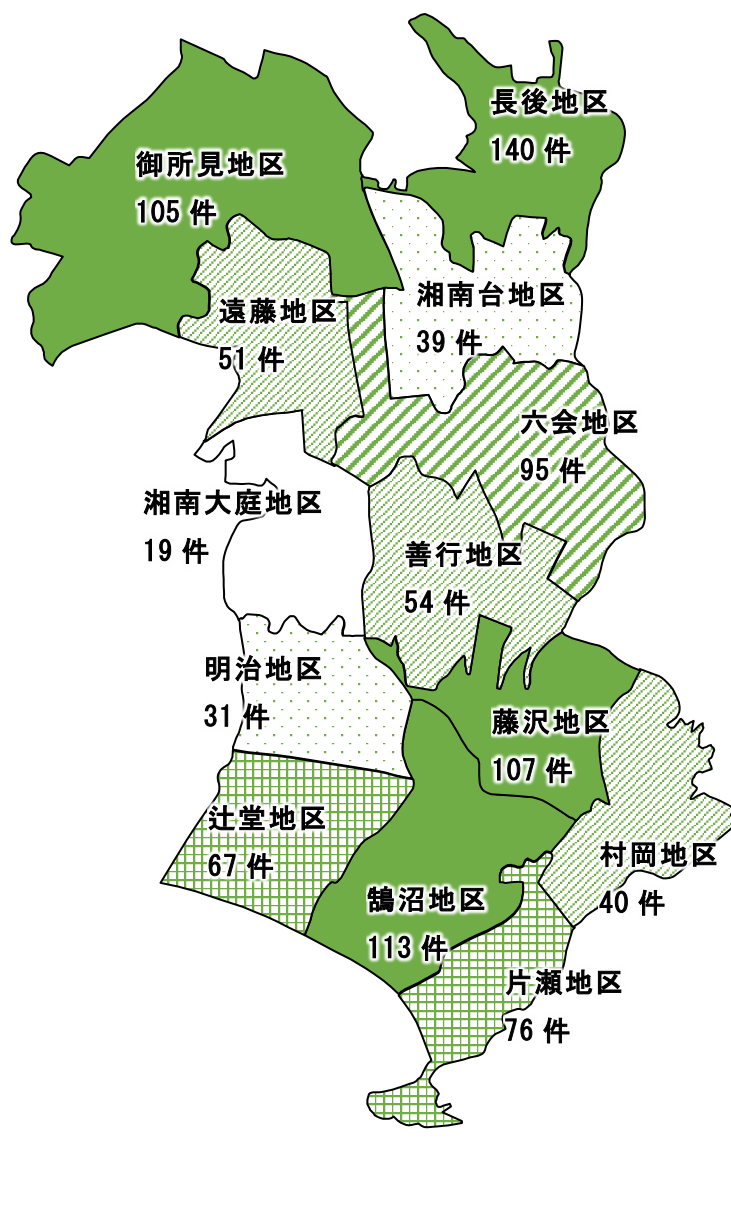
※なお、調査1、1-①以降の集計結果の回答比率の合計は四捨五入処理により必ずしも100%とはなりません。

ウ 調査結果の概要

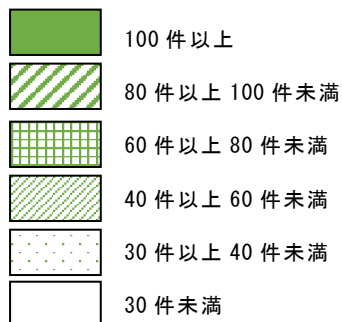
<調査 1：現地調査>

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%
鶴沼地区	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、

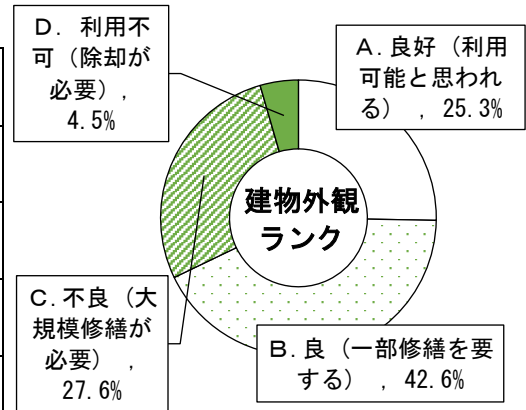


- ・長後地区、鶴沼地区、藤沢地区、御所見地区では、空家が 100 件を超えています。
- ・湘南大庭地区では、空家が比較的少なくなっています。

※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

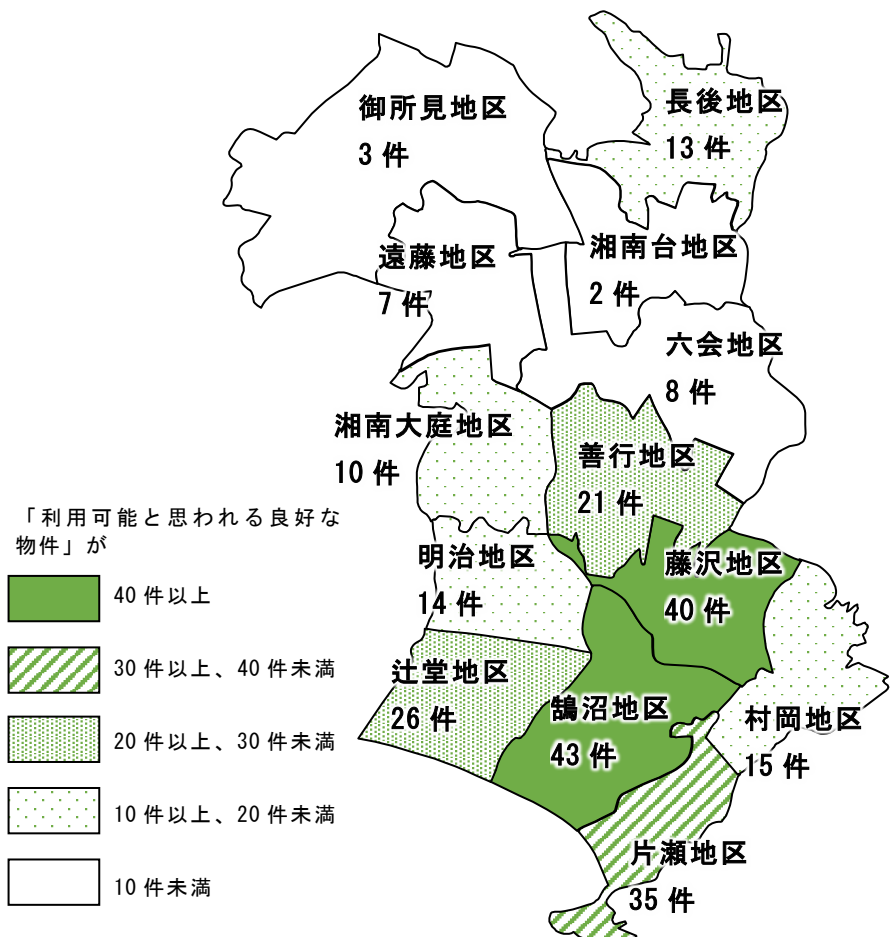
A. 良好 (利用可能と思われる)	237	25.3%
B. 良 (一部修繕を要する)	399	42.6%
C. 不良 (大規模修繕が必要)	259	27.6%
D. 利用不可 (除却が必要)	42	4.5%
	937	100.0%



・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)

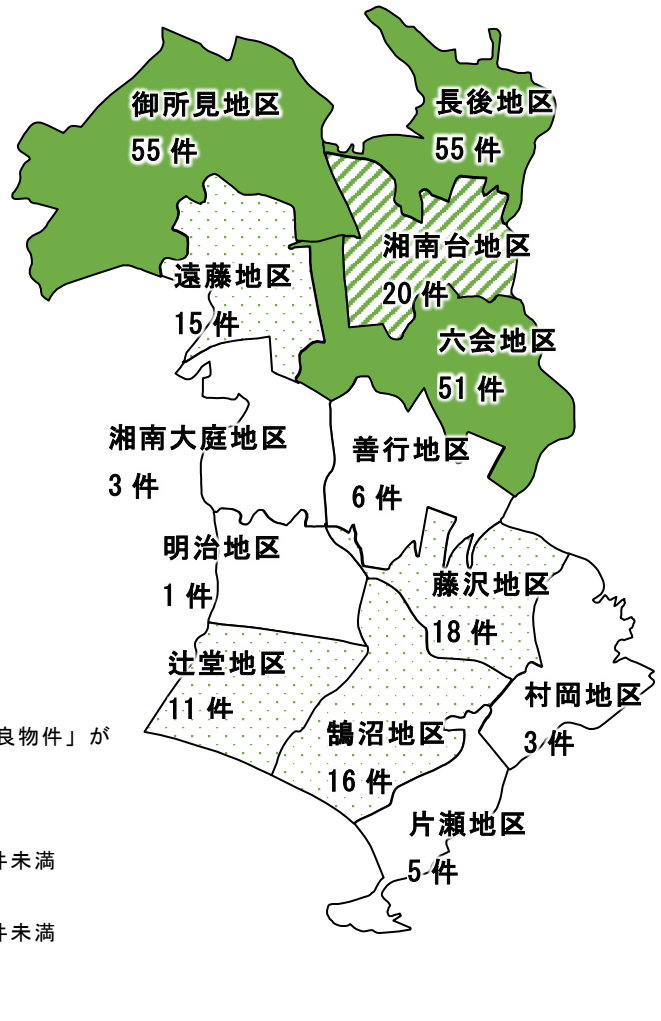
鶴沼地区	43
藤沢地区	40
片瀬地区	35
辻堂地区	26
善行地区	21
村岡地区	15
明治地区	14
長後地区	13
湘南大庭地区	10
六会地区	8
遠藤地区	7
御所見地区	3
湘南台地区	2
計	237



・「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

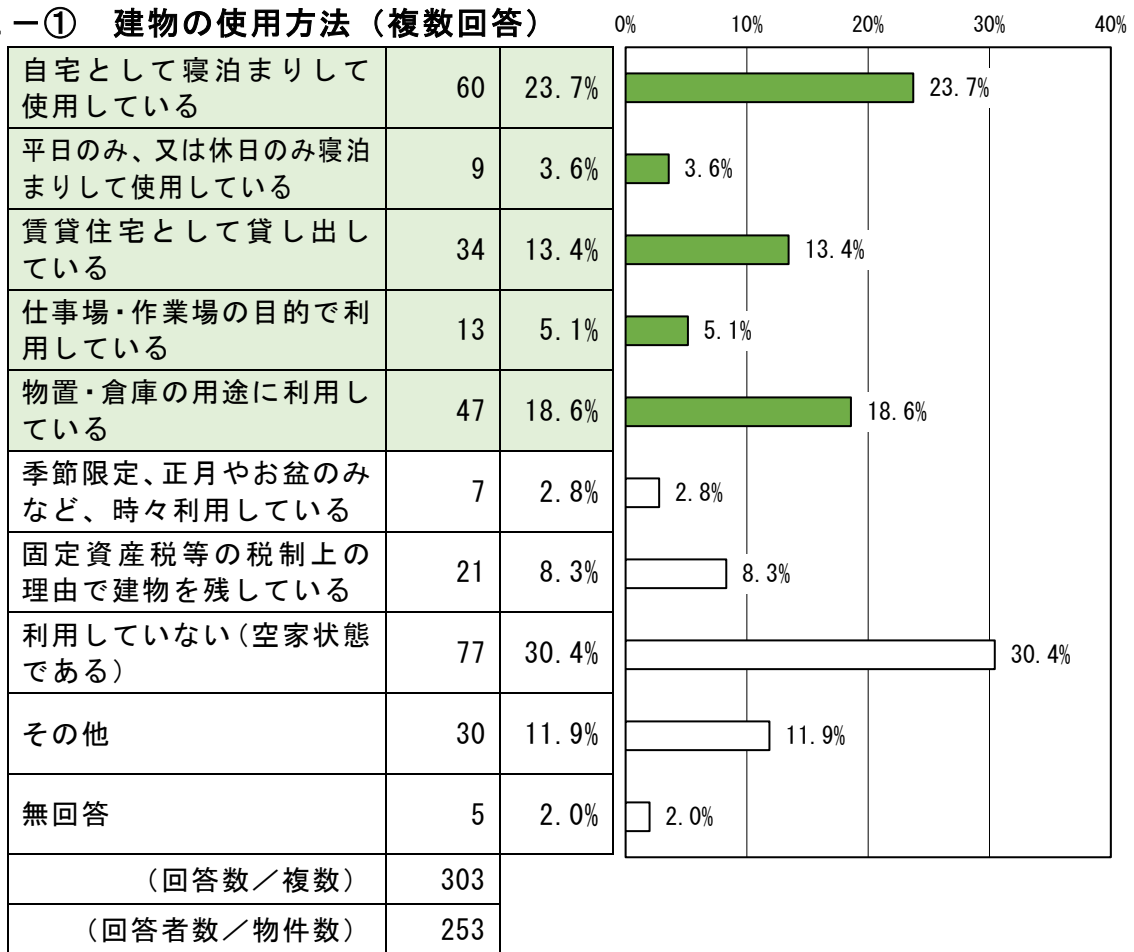


- ・「不良（大規模修繕が必要）」は、長後地区、御所見地区が 55 件と最も多く、次いで六会地区が 51 件となっており、この 3 地区で全体の 62% を占めています。



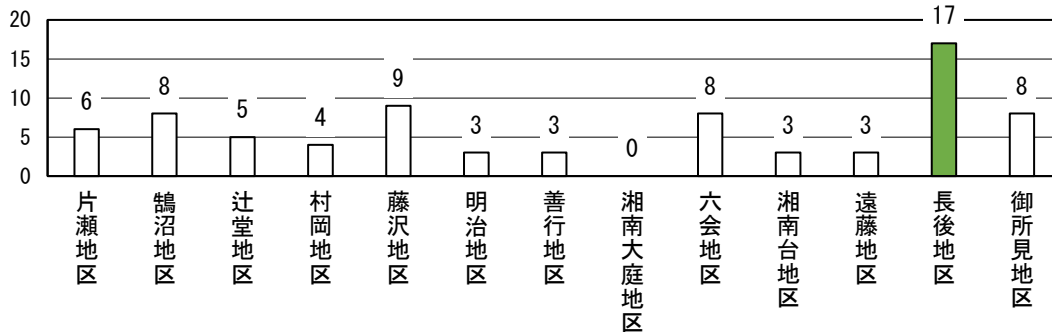
<調査 2 : 所有者意向調査>

2-① 建物の使用方法（複数回答）



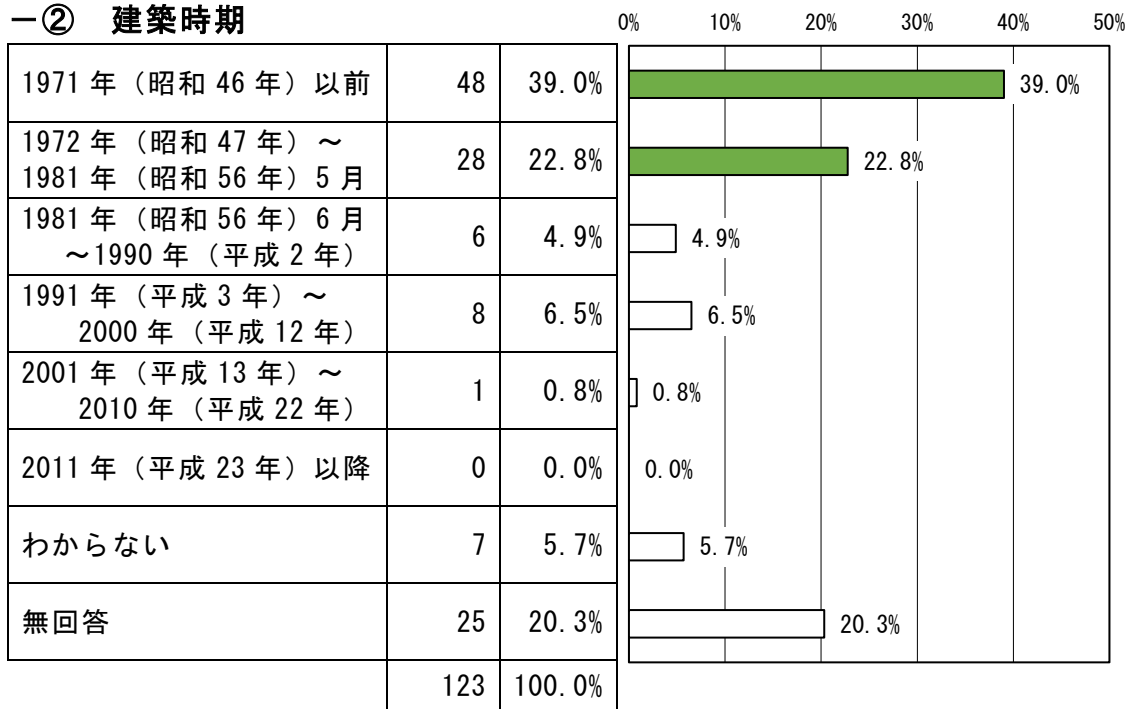
※網掛けを除いた回答者の合計 140 件（複数回答）／物件数は 123 件

【利用していない（空家状態である）】（77件の地区別の内訳）

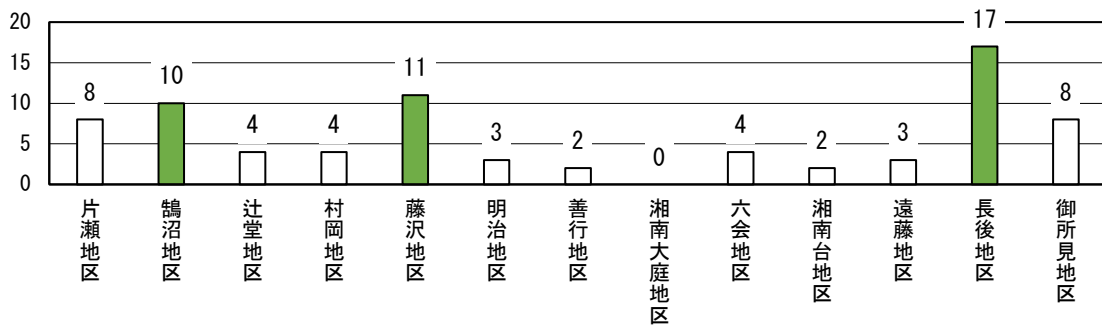


- ・「利用していない（空家状態である）」物件は 77 件（30.4%）であり、その他の物件（253-77=176 件）は、外観から空家と思われるものの実際には様々な使用がされている可能性があります。
- ・主に「寝泊まりして使用」、「賃貸」、「仕事場・作業場として利用」、「物置・倉庫として利用」などの回答が多く、そのほか「税対策として残している」は 21 件（8.3%）、「正月など季節限定利用」は 7 件（2.8%）となっています。
- ・「利用していない（空家状態である）」物件は、長後地区に多くなっています。

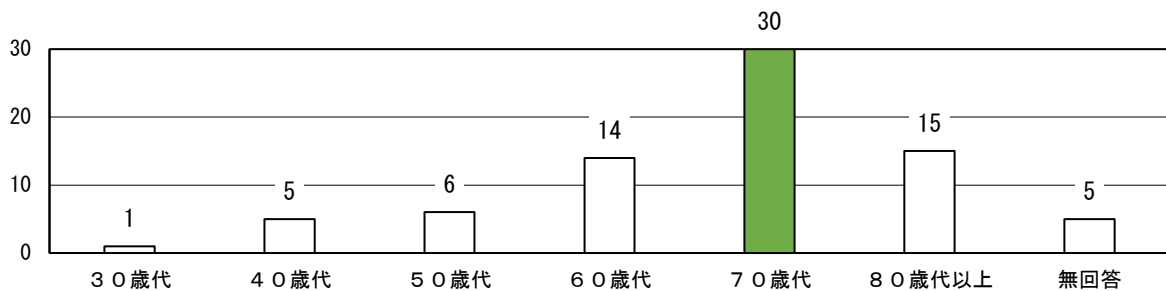
2-② 建築時期



【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）

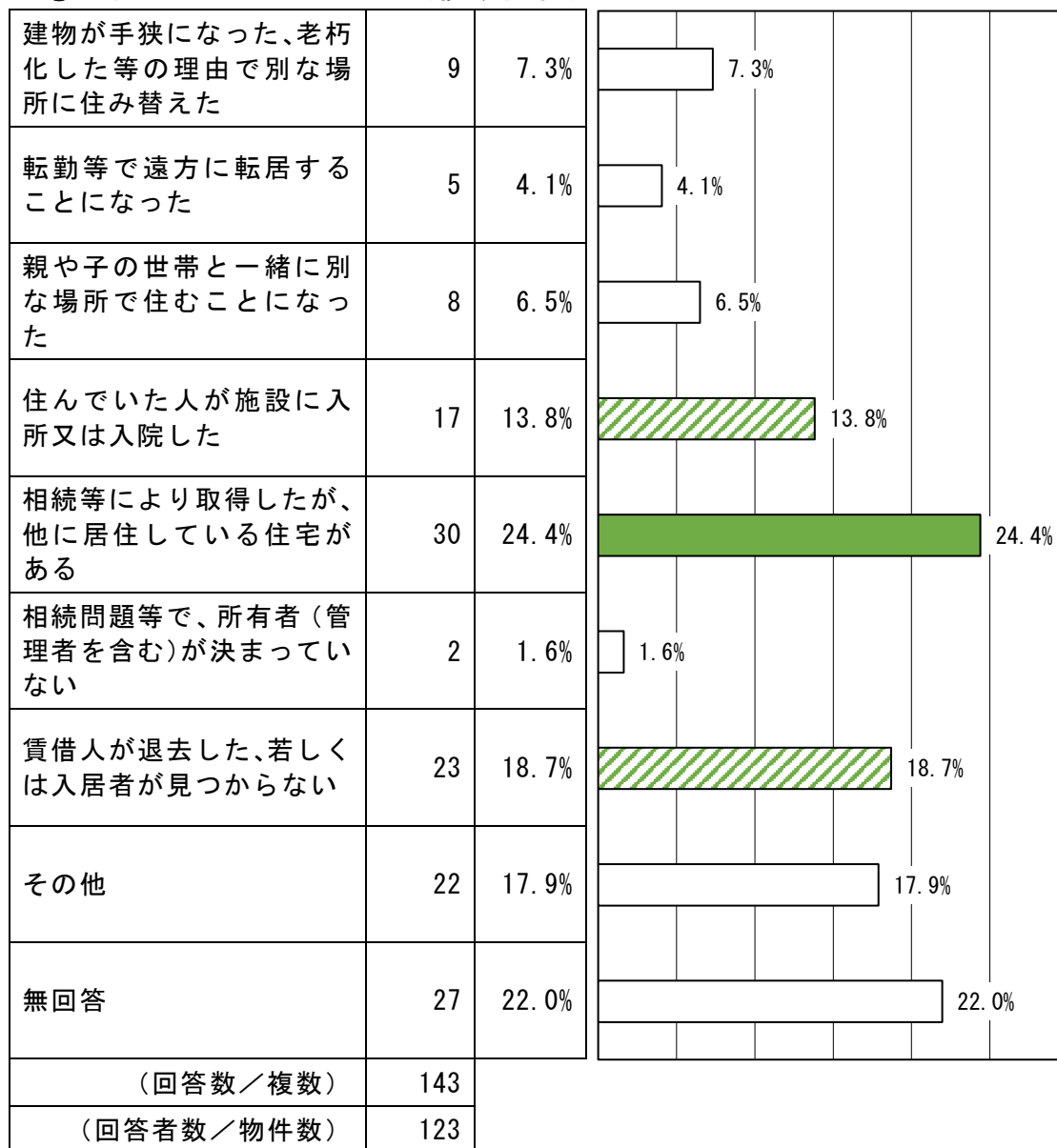


【1981年（昭和56年）5月以前の物件の所有者の年代】（76件の年代別の内訳）



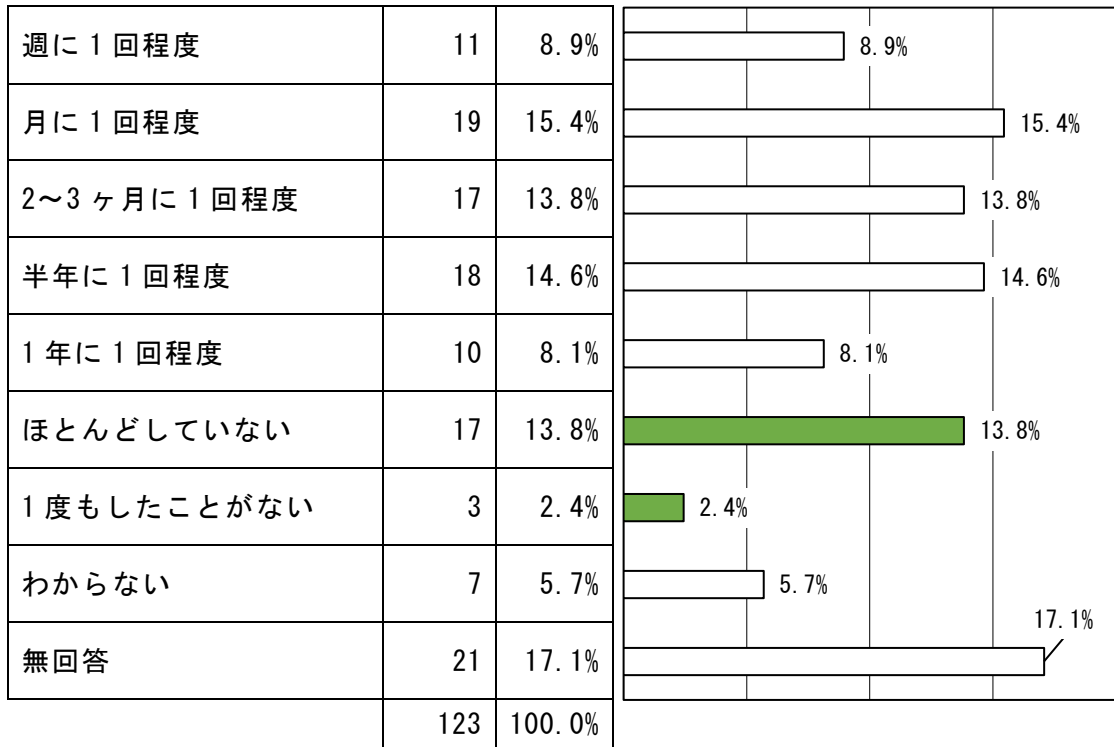
- ・建物の建築時期としては、1981年（昭和56年）5月以前の旧耐震基準の建物が76件（61.8%）、1981年（昭和56年）6月以後の新耐震基準の建物が15件（12.2%）を占めています。
- ・1981年（昭和56年）5月以前の旧耐震基準の建物は、長後地区、藤沢地区、鶴沼地区に多く見られます。
- ・1981年（昭和56年）5月以前の旧耐震基準の建物の所有者の年代は、70歳代が最も多くなっています。

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

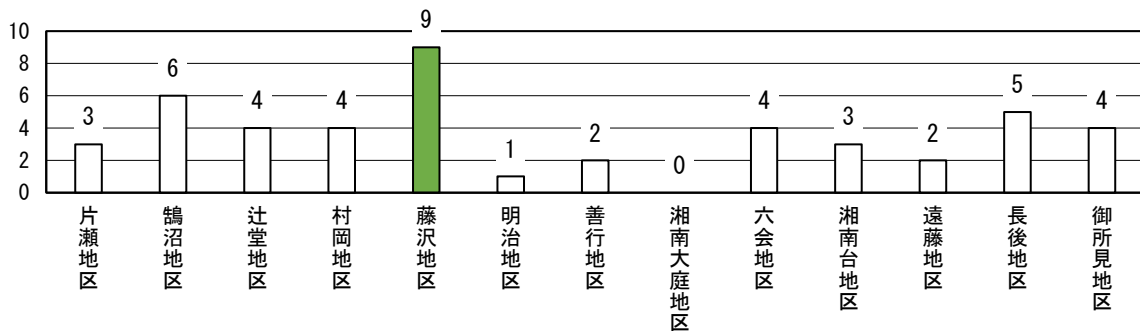


- ・ 住まなくなった理由では、「相続したが他に居住している住宅がある」24.4%、「賃借人が退去した・入居者が見つからない」18.7%、「施設入所又は入院」が13.8%と続いています。

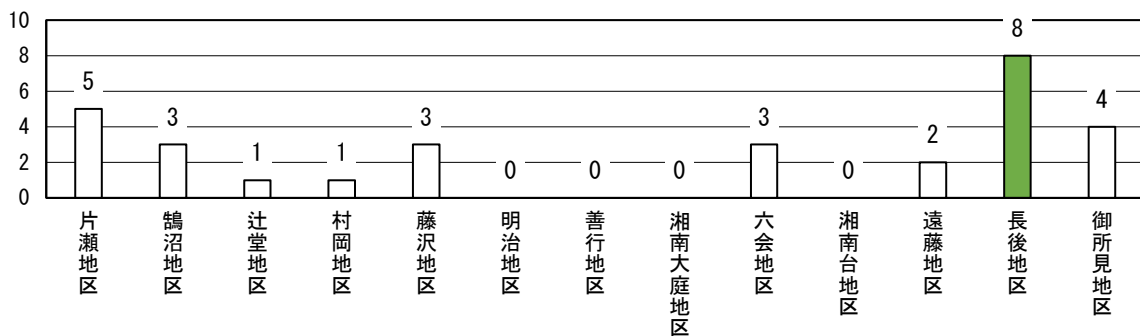
2-④ 建物の維持管理頻度（複数回答）



【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）

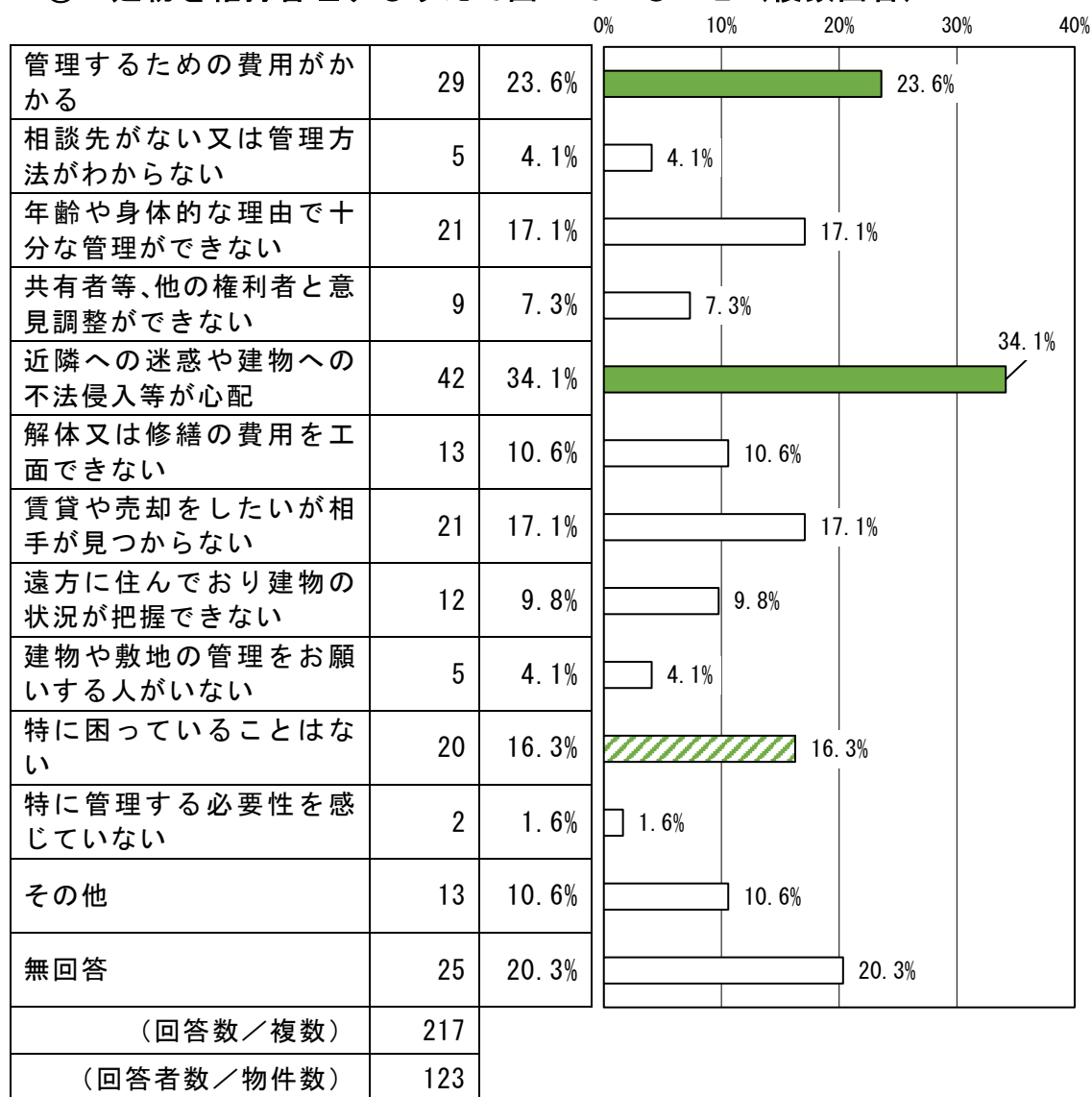


【維持管理の頻度が1年に1回以下】（30件の地区別の内訳）



- ・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）



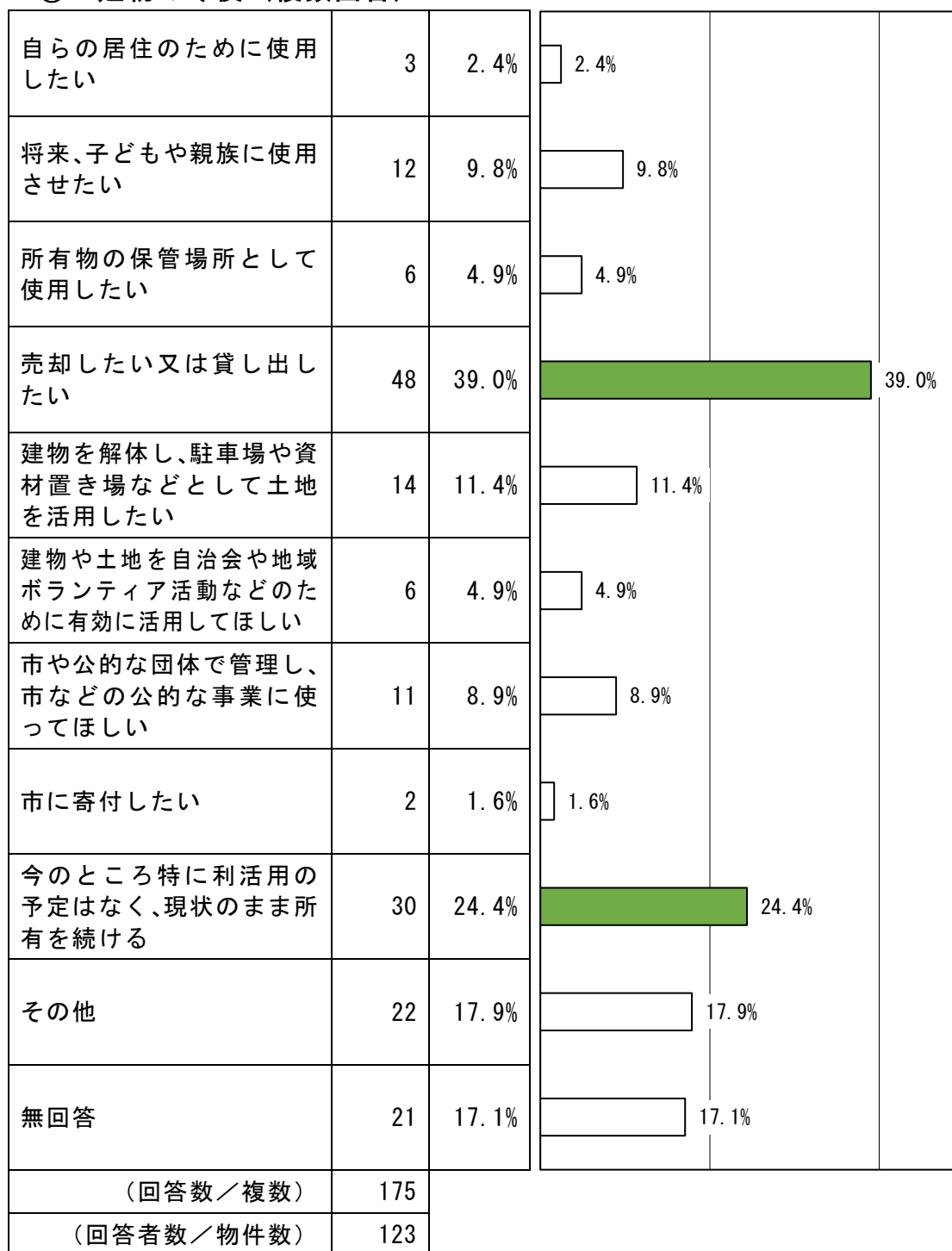
- ・建物を維持管理するうえで困っていることは、「近隣への迷惑や建物への不法侵入等が心配」が34.1%と最も多く、次いで「管理費用がかかる」が23.6%と続いています。
- ・一方、『特に困っていることはない』は16.3%となっています。

【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

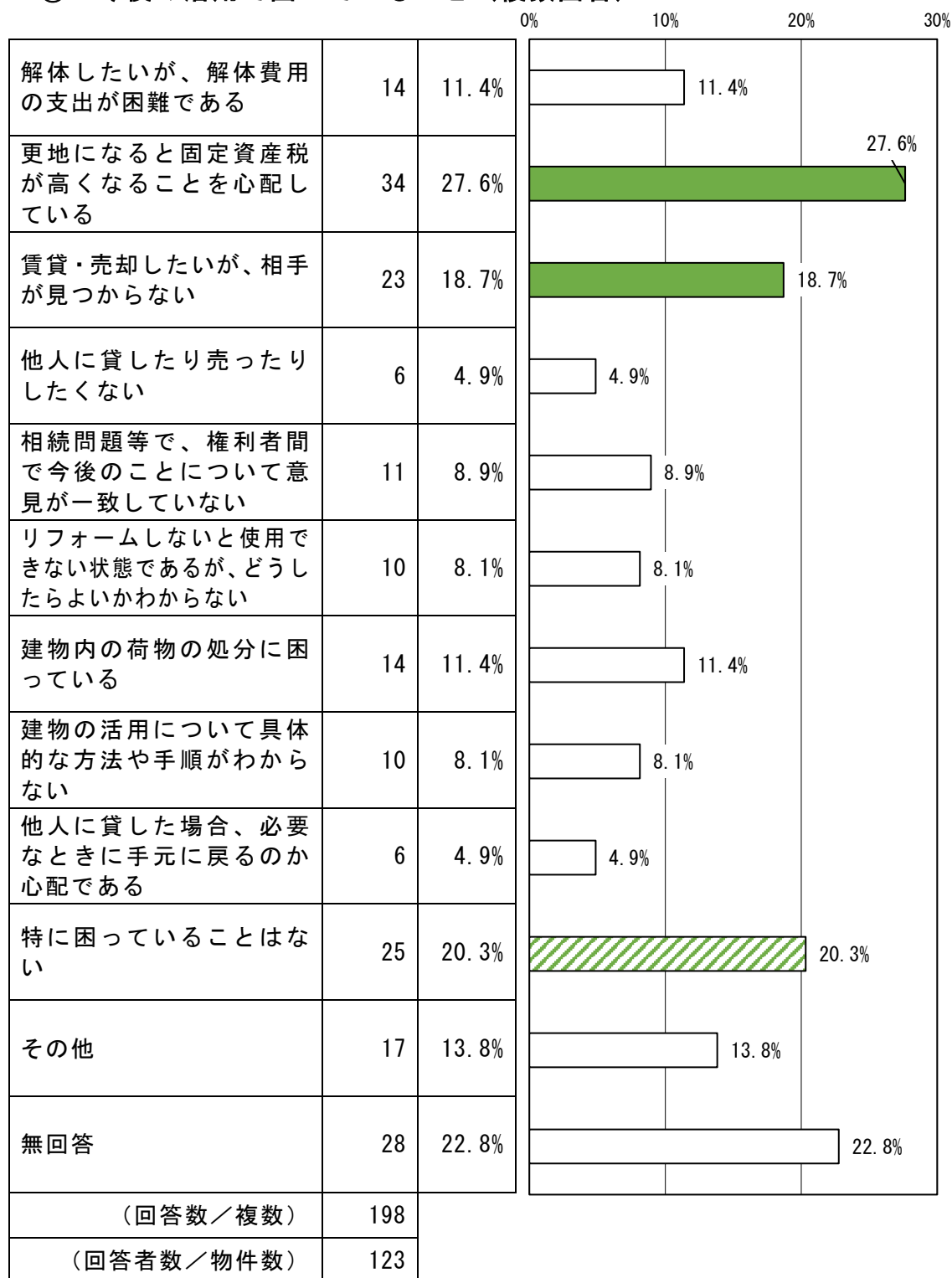
- ・「近隣への迷惑や建物への不法侵入等が心配」と答えた件数は、藤沢地区、鵜沼地区、長後地区で多くなっています。
- ・「特に困っていることはない」と答えた所有者は、13地区のうち10地区に見られます。
- ・「賃貸や売却をしたいが相手が見つからない」は、長後地区、藤沢地区、御所見地区で多くなっています。

2-⑥ 建物の今後（複数回答）



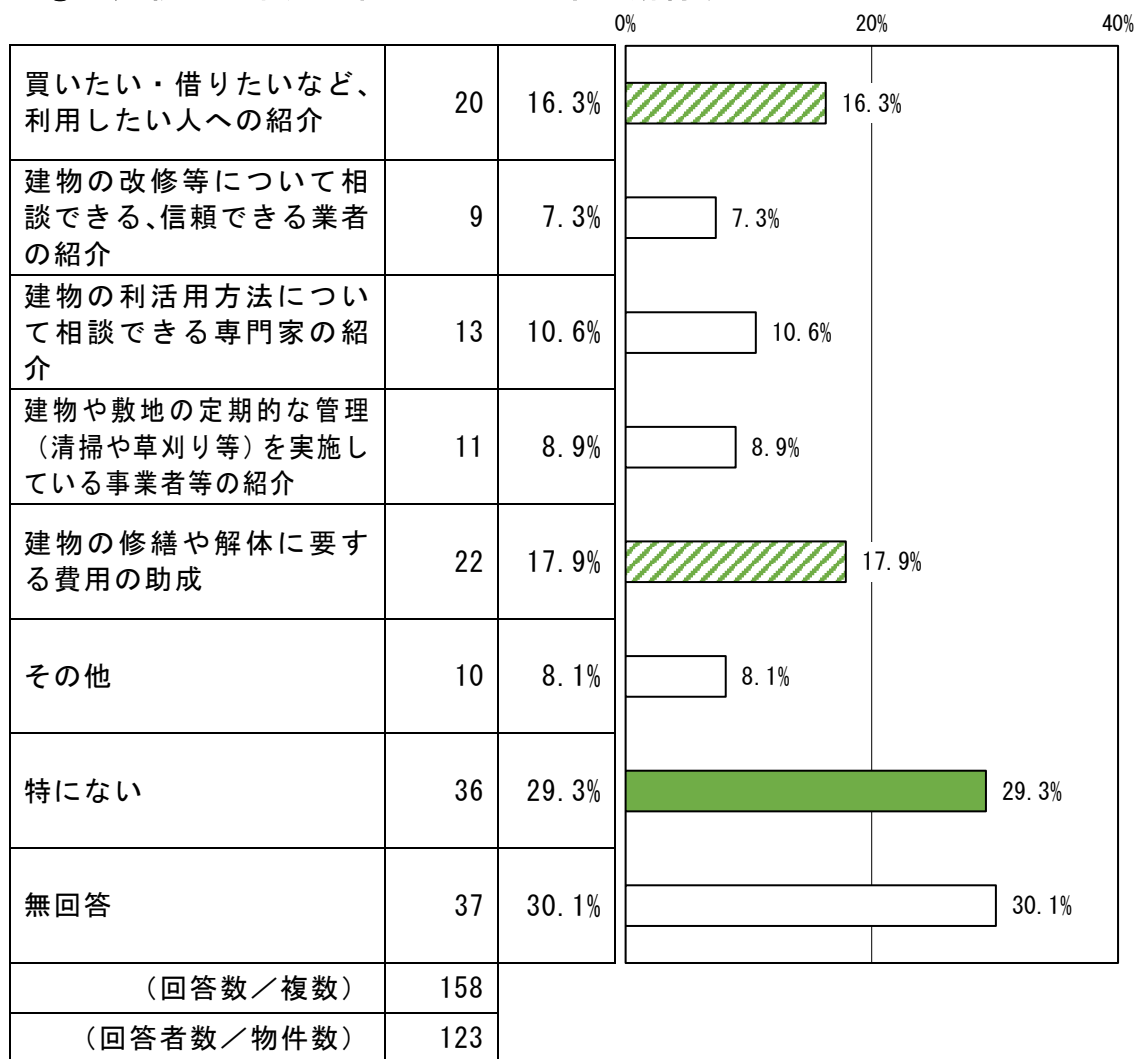
- ・建物の今後に関する設問では、「売却したい又は貸し出したい」が39.0%と最も多く、次いで「今のところ活用予定がなく現状のまま所有を続ける」が24.4%となっています。

2-⑦ 今後の活用で困っていること（複数回答）

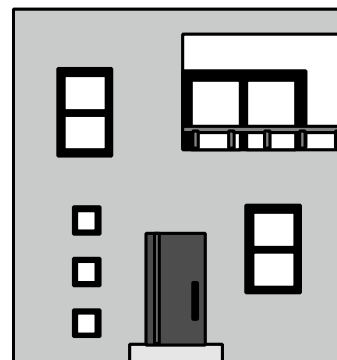


- ・今後の活用で困っていることは、「更地になると固定資産税が高くなることが心配」が27.6%と最も多く、一方、「特に困っていることはない」が20.3%となっています。次いで「賃貸・売却したいが相手が見つからない」が18.7%となっています。

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。

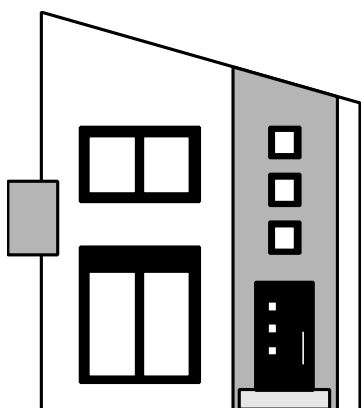
2014年度（平成26年度）	11月	空家等対策の推進に関する特別措置法成立
	2月	同特措法一部施行
2015年度（平成27年度）	5月	同特措法全面施行
	10月	「藤沢市空き家の適正管理に関するガイドライン」制定
	3月	「藤沢市空き家対策基本方針」策定
2016年度（平成28年度）	4月	計画建築部住宅課に「空き家対策担当」を設置
2017年度（平成29年度）	4月	住宅課を住宅政策課に改称
2018年度（平成30年度）	1月	「藤沢市住宅マスタープラン」策定

(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%

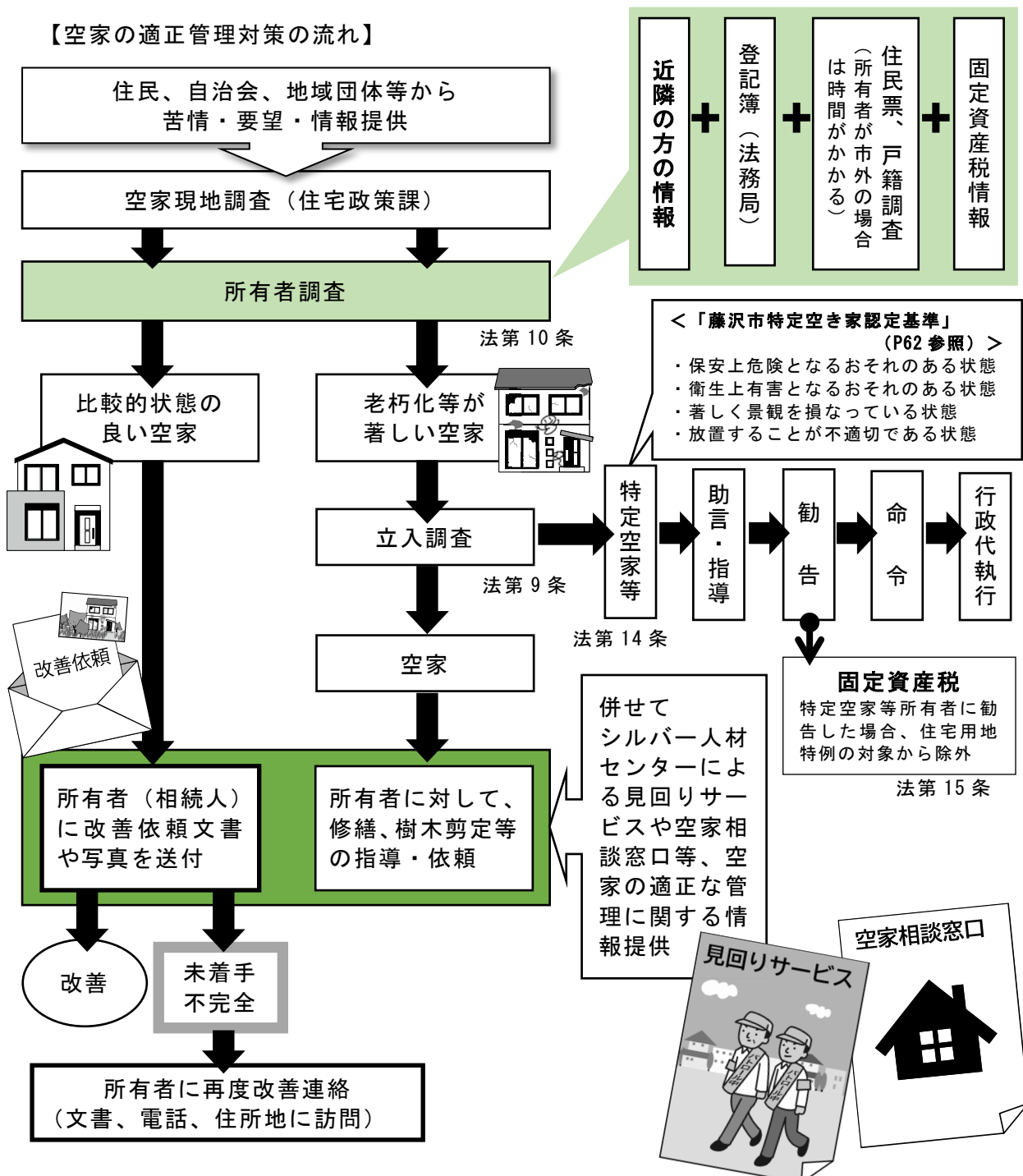
イ 適正管理の流れ

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》

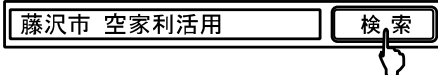
「空き家利活用マッチング制度」は、市場に流通していない空家あるいは市場で借り手が見つからない空家などの所有者と、地域の活性化等のため公共的、公益的な活動を行う場所を求めている空家利活用希望者をつなぐことにより、空家の利活用や流通の促進を図り、併せて地域の課題解決に資することを旨とした制度です。

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

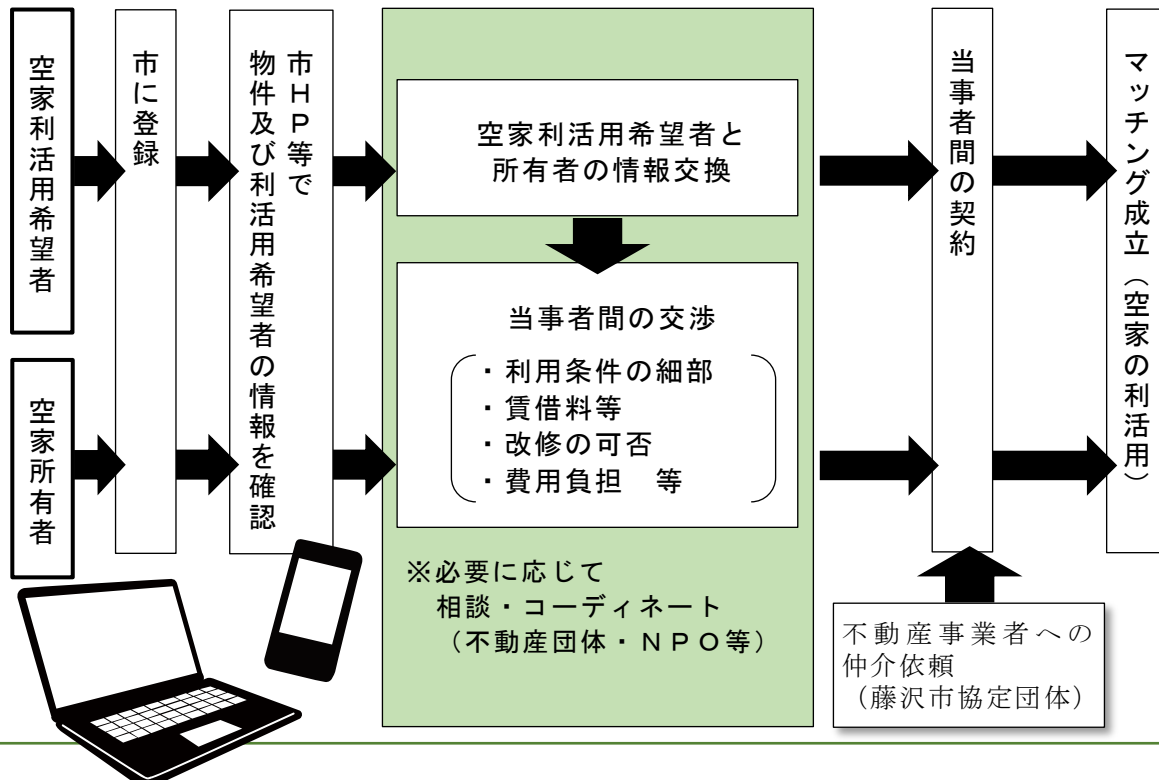
エ 地域の防災活動

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！

神奈川県空き家の総合相談窓口(神奈川県委託事業)

空き家を所有している方の悩みにお答えします。
●空き家をどのように活用したらよいか分からない。
●親の住宅を空き家にするための対策は？
●空き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き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や草取り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 空き家を売りたい、買いたい、修繕したい	相続した空き家を売却したい。一定期間を定めて空き家を貸したい。手頃な空き家があったら買いたい。空き家があったら修繕したい。空き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 老朽化している空き家を解体したい、建て替えたい	老朽化した空き家を解体して土地を利用したい。建物を建て替えたい。	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)空き家の土地の境界が分からない	どこまでが相続した(する)空き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。一括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 空き家を地域で利用してもらいたい	相続した空き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 空き家の中で、近隣とのトラブルを抱えている	相続した空き家の中で、近隣とトラブルになっている。空き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 空き家を相続したときにかかる税金を知りたい	空き家を相続すると、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 不動産の相続を放棄したい	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。 突然、知らない不動産の相続人と言われたが、管理もできないので、相続を放棄したい	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	空き家を解体し、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 空き家の中で、何をどうしたらよいか分からないのか	空き家を所有している。又は空き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 4階303号室

●不動産・空き家相談 … 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11-14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 ※1・5・9月

【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

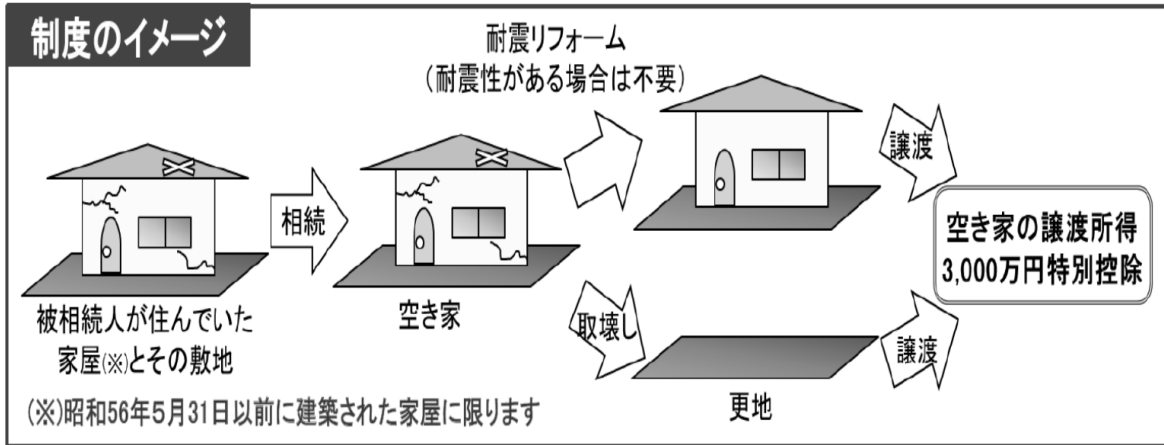
※お電話での対応を優先とさせていただきます
Eメール (fujisawa@sjc.ne.jp) もご利用いただけます

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	
	情報提供・把握	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	
		住宅として流通	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。