

# 藤沢市空家等対策計画

## ( 概要版 )



### 《空家等対策計画の概要》

#### 空家等対策 計画とは

◇空家等の所有者等や地域、民間事業者、行政などが連携・協働して総合的かつ計画的に空家等対策を推進するための計画です

#### 計画期間

◇2021年度（令和3年度）から2030年度（令和12年度）の10年間

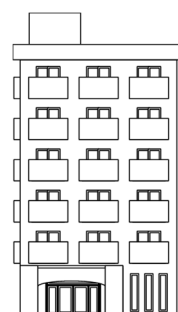
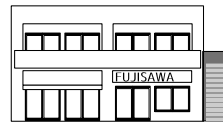
#### 対象地区

◇市内全域が対象です

#### 対象となる 空家

◇年間を通して使用されていない戸建ての空家が対象です  
今後、空家になりそうな「空家予備軍」も対象とします

団地や共同住宅、店舗等の空家も  
本計画に準じて対応します。



### 空家の問題はひとつではありません！

誰もが様々な理由で空家の所有者や管理者になる可能性があります  
空家をきちんと管理せず、放置しておくと、ご近所トラブルや犯罪を招くなど  
様々な問題が発生するおそれがあります

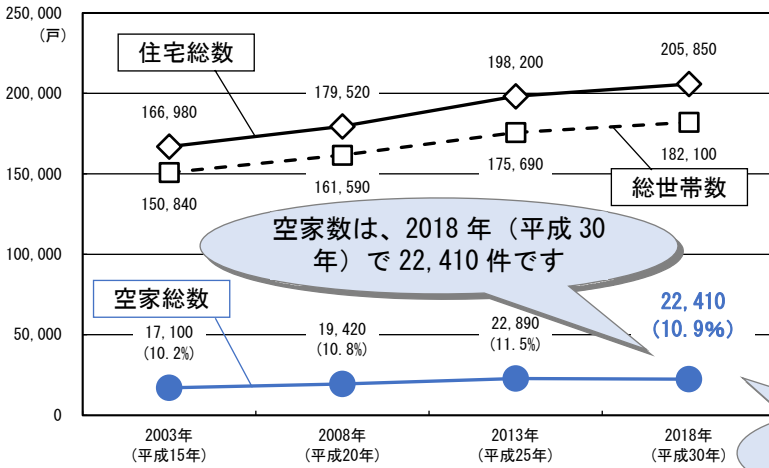
**空家は、  
空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」）で、  
所有者や管理者等の責任において適切に管理することが必要  
とされています**



# 藤沢市の空家の状況と課題

※出典の記載のないものの出典は「藤沢市空家実態調査 2019年度（令和元年度）」

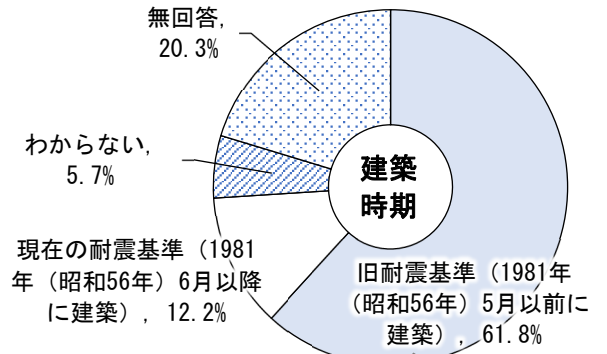
## <藤沢市の空家数の推移（出典：総務省住宅・土地統計調査）>



空家数は、2018年（平成30年）で22,410件です

住宅総数の1割が空家です

## <建物の建築時期>



60%以上が旧耐震基準の建物です

## <空家等を取り巻く課題>

所有者不明空家が増えています。

老朽化した空家、旧耐震基準の空家が多くなっています。

地域への関心・適切な管理に対する所有者等の意識が希薄になっています。

相続人等に除却や改修に対する経済的な余裕がないため、放置された空家があります。

所有者等の高齢化がみられ、高齢単身世帯の増加による空家予備軍も増加しています。

立地条件による法的制約等により、老朽化して放置された空家等がみられます。

## 適切な管理がされていない空家は、様々な問題を起こす可能性があります。

例えば・・・

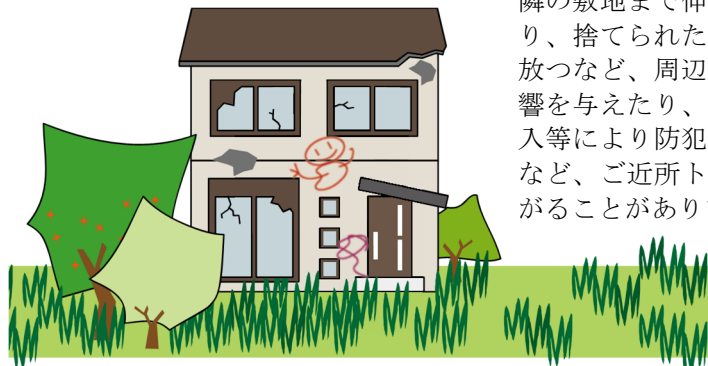
### 損害賠償のおそれ

強風による外壁の飛散、屋根瓦の落下、塀の倒壊、倒木などにより周辺の家屋や通行人などに被害を及ぼした場合、所有者等は責任を問われることがあります。

また、特定空家として市から指導・勧告を受けたり、税額が増加する場合があります。

### ご近所トラブル

手入れされていない樹木が隣の敷地まで伸びてしまったり、捨てられたごみが悪臭を放つなど、周辺の環境に悪影響を与えたり、不審者等の侵入等により防犯性が低下するなど、ご近所トラブルにつながる場合があります。



### 利活用が難しくなる

人が住んでいない建物は劣化が早いと言われています。

劣化が進むと空家を活用する際に改修や修繕に多額の費用が掛かります。

また、樹木の剪定、雑草の除去、害虫駆除等が必要となる場合があります。

全国に比べると藤沢市の空家の割合は多くありませんが、空家にしないための早めの対策が大切です。



# 藤沢市の空家対策

## 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

### 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

空家にしないために、意識の啓発や情報発信をしていきます。

#### 空家相談会



#### 【具体的な施策】

- ◆空家所有者や市民への意識啓発
- ◆自治会・町内会との連携・協働
- ◆発生抑制に関する地域活動への支援
- ◆戸建て住宅以外の空家・空き室への意識啓発
- ◆個人情報の取扱い方法の検討

### 基本方針 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

空家の所有者がきちんと管理するよう促していきます。



#### 【具体的な施策】

- ◆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
- ◆広報紙等による空家の適正管理に対する意識啓発
- ◆老朽化した空家への取組
- ◆空家の除却・解体費用の助成検討
- ◆所有者不明空家等における財産管理人制度の活用
- ◆多様な主体との連携方策の検討

### 基本方針 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

空家の貸し出しや利用といった、空家の活用ができるような仕組みや情報発信をしていきます。



#### 【具体的な施策】

- ◆空家の利活用を支援する仕組みの検討
- ◆中古住宅ストックの流通拡大への仕組みの検討
- ◆空家の所有者（オーナー）との連携、掘り起こし
- ◆分かりやすい空家利活用の事例紹介の実施
- ◆空家利活用に関する多様な主体との連携推進

## 特定空家等の認定と法的措置

空家特措法に基づき市が認定した特定空家の所有者に対し、助言・指導、勧告、命令等の法定手続きにより除却や改善を促します。

※特定空家とは、次の状態のいずれか、または全部に該当する空家をいいます。  
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（空家特措法第2条第2項）



# 困ったときの相談窓口

様々な問題の解決には専門家の力も必要です

空家のことで、何を  
どうしたらよいか  
分からないとき

藤 沢 市  
住宅政策課  
電話 0466-50-3541

神 奈 川 県  
空き家総合相談窓口  
(公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会)  
電話 045-664-6901

発生抑制	① いざという時に備えて、 正式な遺言書を作っておきたい	神奈川県行政書士会 湘南支部 電話 0466-53-7835
	② 相続する(した)空家の 土地の境界が分からない	神奈川県土地家屋調査士会 電話 045-312-1177
	③ 土地や建物の権利関係を知りたい 相続登記をしたい	神奈川県司法書士会 電話 045-641-1372
	④ 土地や建物の資産価値を知りたい	神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部 電話 0466-25-4043 全日本不動産協会神奈川県本部 湘南支部 電話 0466-28-1445
	⑤ 家の中にある家財を 整理し、片付けたい	一般社団法人家財整理相談窓口 電話 03-5287-4387
適正管理	⑥ 空家の見守りを頼みたい (草取り・郵便物や不法投棄の確認等)	藤沢市シルバー人材センター 電話 0466-27-1100
	⑦ 樹木の手入れ、伐採を頼みたい	藤沢市緑化事業協同組合 電話 0466-55-1811
	⑧ 空家のことで、近隣とのトラブルを 抱えて困っている	神奈川県弁護士会 電話 045-620-8300
利活用	⑨ 空家を地域で、 利用してもらいたい	各地区市民センター・公民館 藤沢市住宅政策課 電話 0466-50-3541
	⑩ 空家を売りたい、買いたい、 貸したい、借りたい	神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部 電話 0466-25-4043 全日本不動産協会神奈川県本部 湘南支部 電話 0466-28-1445
	⑪ 老朽化している空家を解体したい、 建て替えたい、修繕したい	一般社団法人藤沢市建設業協会 電話 0466-27-3341

藤沢市空家等対策計画(概要版)

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)

※ 空家等対策計画本文は各市民センター及び各公民館で閲覧できます。  
また、市のホームページからダウンロードすることもできます。