



藤沢市の空家と対策

～空家の対策は 発生予防から～

◇空家が発生するとき

～空家はなぜ増えるのか～

◇藤沢市が考える空家の対策

◇地域でできる空家対策

～我が家を空家にしないために～

期日 2025年8月30日(土)

14時～15時

場所 片瀬市民センターホール

藤沢市住まい暮らし政策課

◇空家の話

空家とは？

市内に空家は多いのか？

空家とは

空家等対策の推進に関する特別措置法(空家特措法)

2015年(平成27年)5月26日全面施行

(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。

憲法第29条

- 1 財産権は、これを侵してはならない。
- 2 財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。

(以下省略)

特定空家とは

第2条

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。

市が認定

助言・指導

勧告
固定資産税の特例解除

命令

行政代執行

空家は誰が管理するのか

空家特措法

(空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

市町村の責務とは

空家特措法

(地方公共団体の責務)

第4条 **市町村は**、第7条第1項に規定する**空家等対策計画の作成**及びこれに伴う空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

★藤沢市空家等対策計画 2021年(令和3年)3月策定

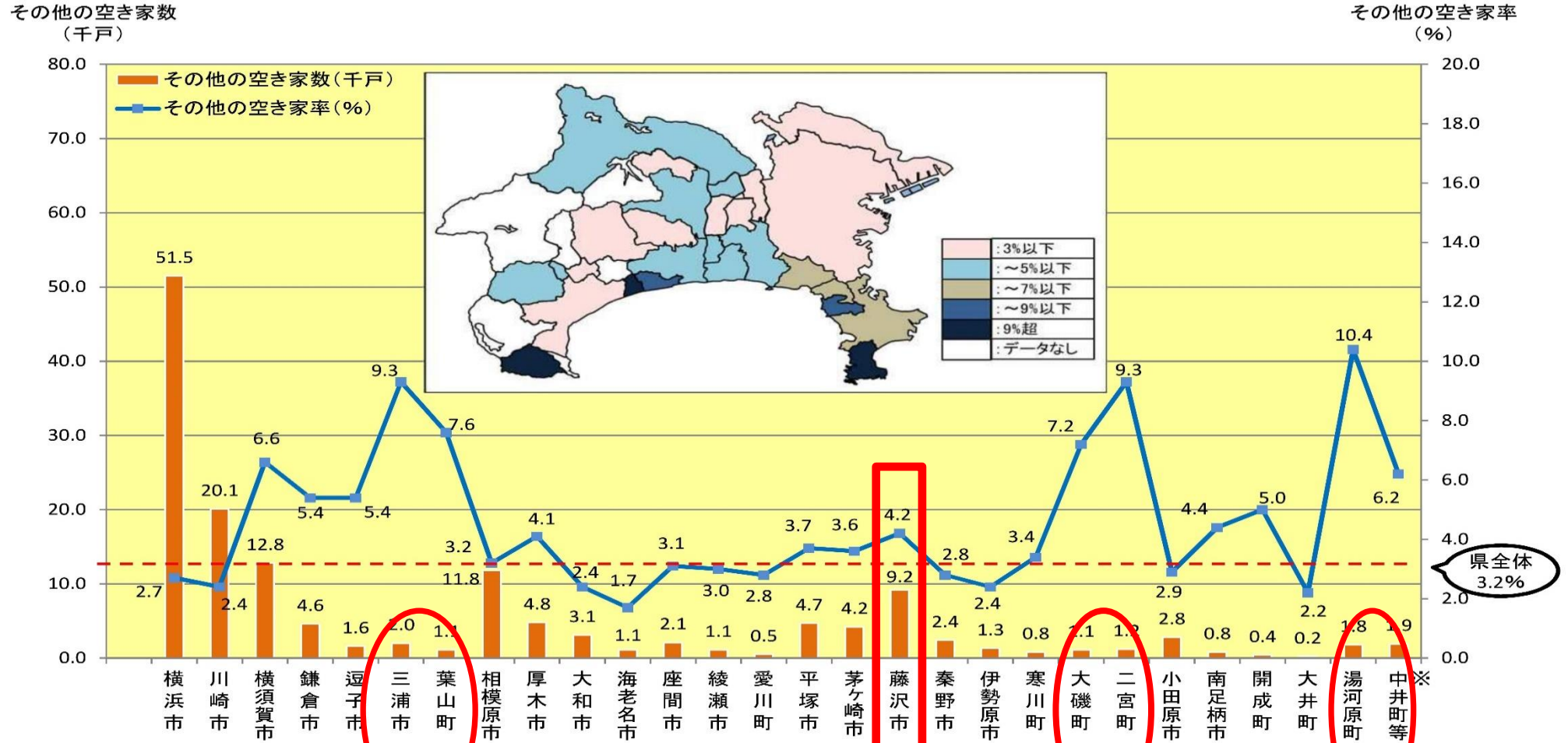
基本理念「地域住民、関係団体、関係機関、民間事業者、行政等が相互に連携し、協働して空家対策を推進します」

基本方針「①空家の発生抑制、②空家の適正管理、③空家の利活用」

神奈川県下の市町村の空家の状況

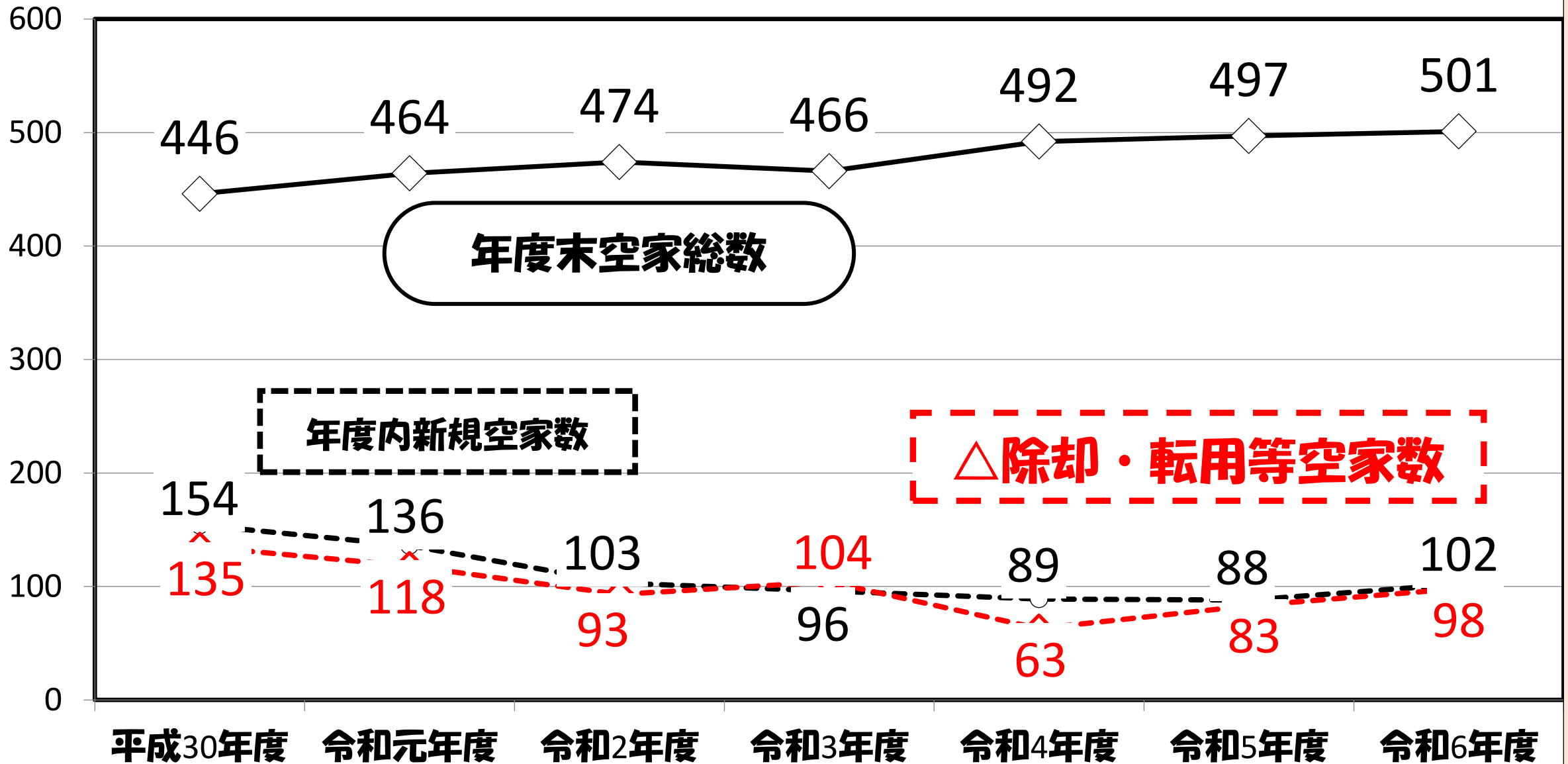
「その他の空き家」は、令和5年度住宅土地統計調査の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」(平成30年住宅土地統計調査の「その他の住宅」)を指します。

○その他の空き家率は県央地域でほか地域よりも低い数字となっている。

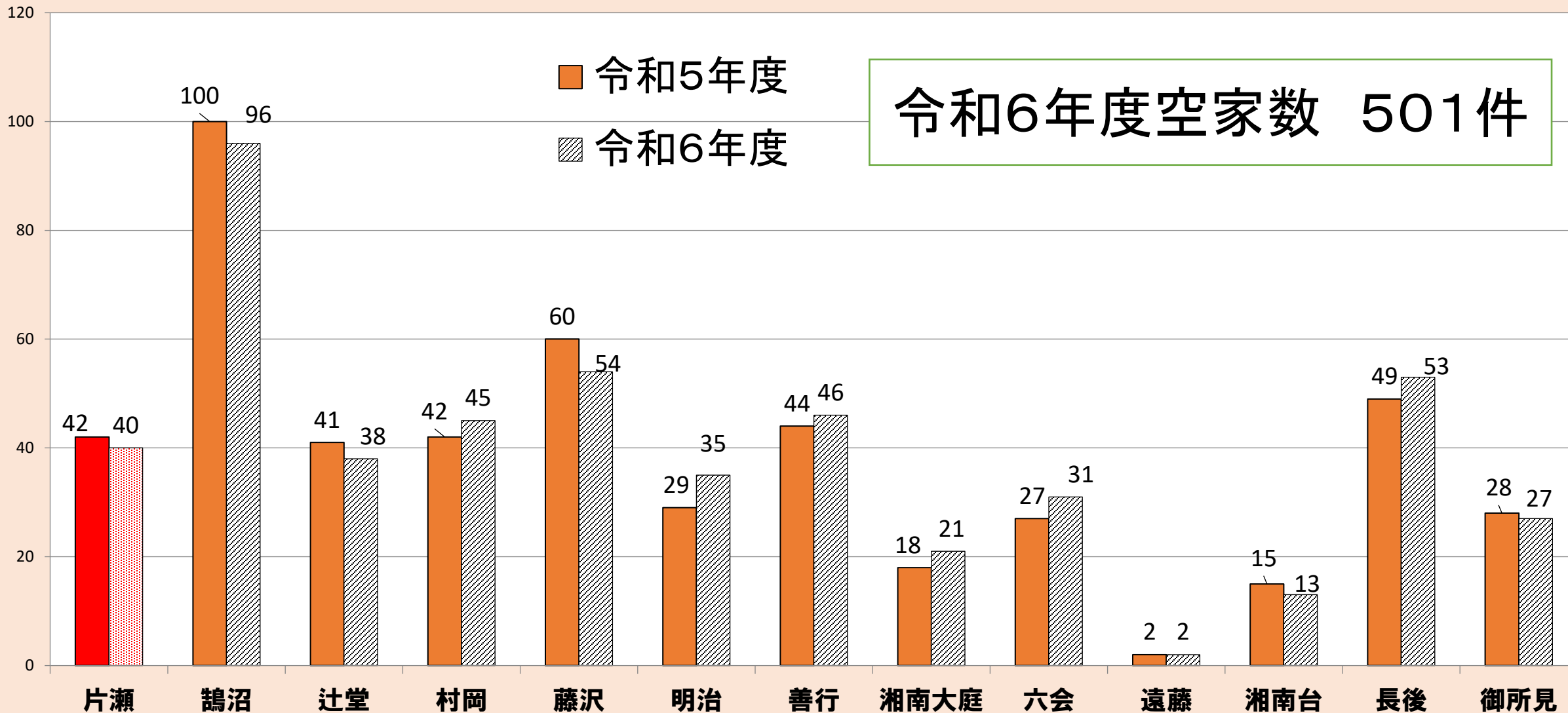


※ 中井町等(中井町、松田町、山北町、箱根町、真鶴町及び清川村)は個別データがないため県合計からの差し引きにより求めています。

市のデータベースにおける空家数の推移

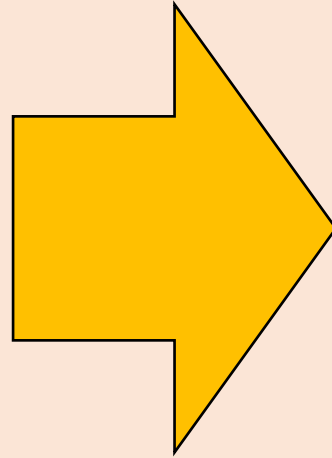


藤沢市内で空家の多い地区は？



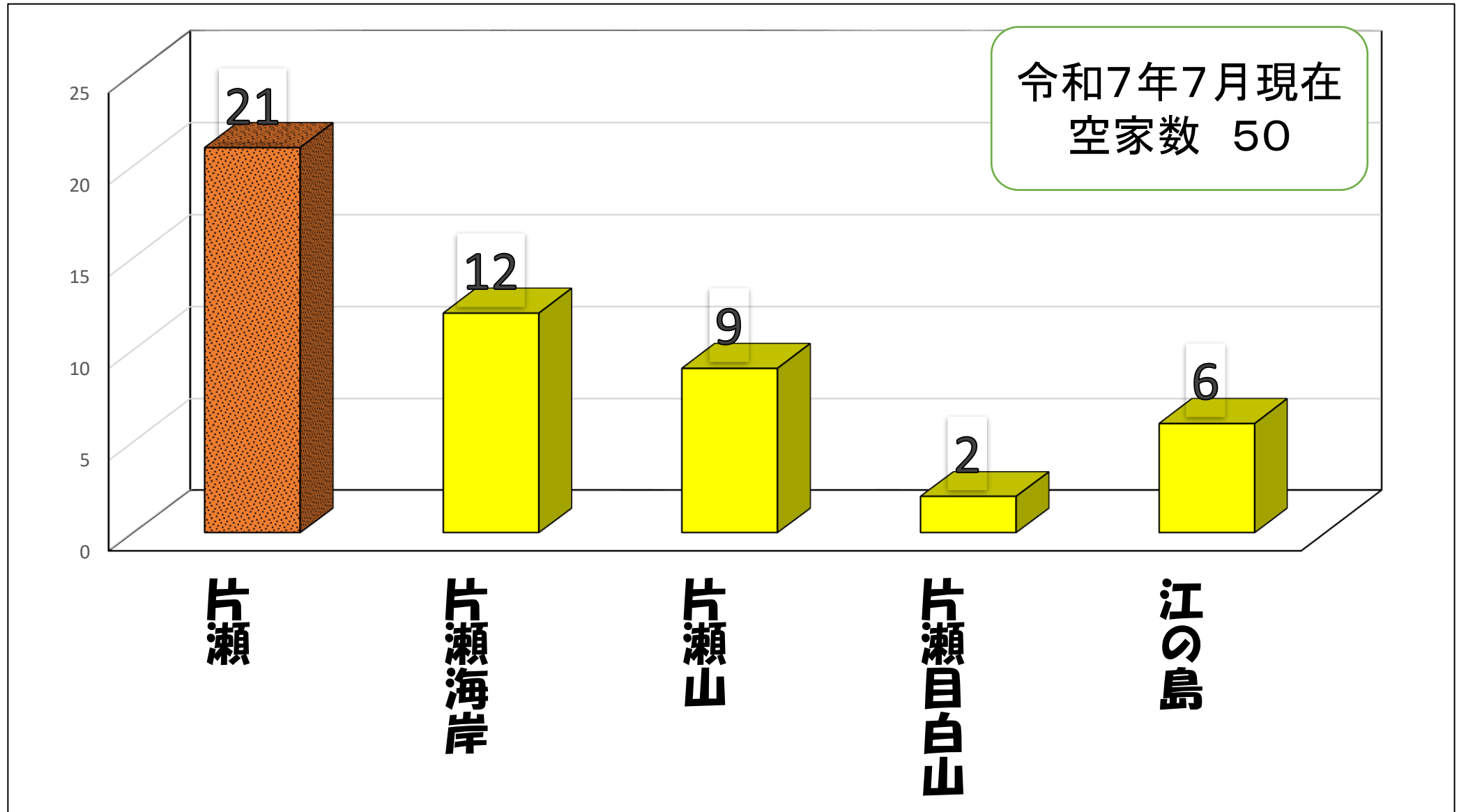
地区内の住宅数と比べて空家が多い地区は？

鵜沼	100
藤沢	60
長後	49
善行	44
片瀬 村岡	42



藤沢	0.92
片瀬	0.88
鵜沼	0.76
御所見	0.68
村岡	0.68

片瀬地区内の空家の状況



◇空家がなぜ発生するのか？

時間軸による空家の見通し

2018年4月

65~74歳	50.6%
75歳以上	49.4%

65歳以上人口 104,095人

2025年推計

65~74歳	39.0%
75歳以上	61.0%

114,788人

2035年推計

65~74歳	44.4%
75歳以上	55.6%

135,981人

2025年問題

- ・団塊世代が75歳以上の後期高齢者に
- ・高齢単身世帯の増加

2035年問題

団塊世代がほぼ平均寿命に達する



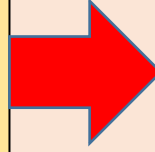
空家の急激な増加

空家問題の背景

平成25年住宅・土地統計調査(総務省)

★全国の空家総数 **820万戸**
(全国住宅総数6063戸の**13.5%**)

★賃貸用、売却用、別荘等を除いた
「その他空家」がいわゆる「空家」
318万戸 (住宅総数の**5.2%**)



令和5年同調査(総務省)

★全国の空家総数 **900万戸**
(全国住宅総数6504戸の**13.8%**)

★賃貸用、売却用、別荘等を除いた
「その他空家」がいわゆる「空家」
385万戸 (住宅総数の**6.2%**)

空家問題

=

社会的な問題

- ★超高齢社会
- ★少子化
- ★人口減少
- ★単身世帯の増加

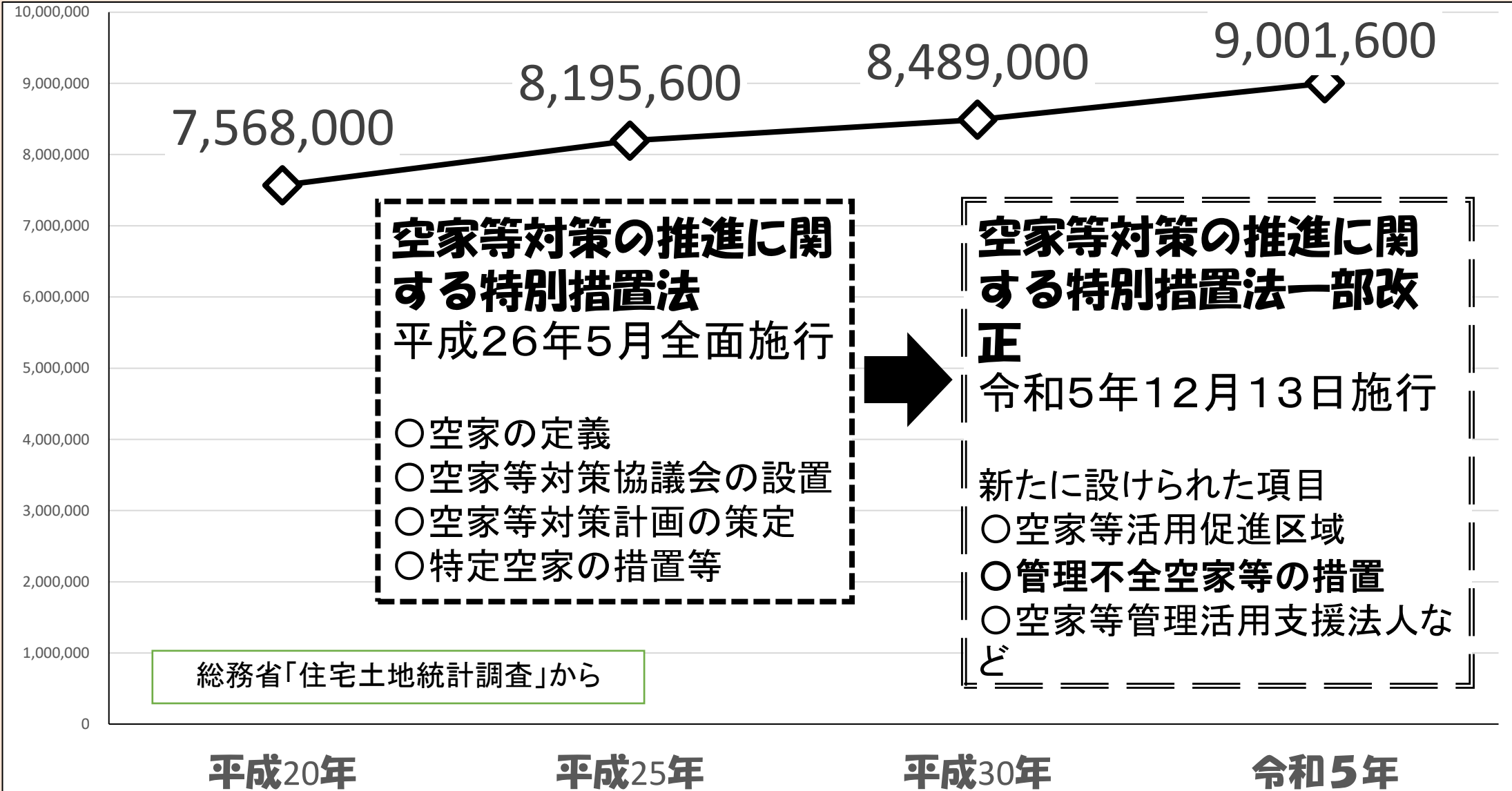
+

個別的な理由(藤沢市)

- ★相続 **6割**
- ★施設入所、入院 **1割**
- ★転勤・転職 **1割**
- ★建物の老朽化 **1割**

(平成28年度藤沢市空き家実態調査)

全国空家数の推移



新しい「管理不全空家」とは

空家特措法一部改正規定

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことにより**そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは**、当該状態にあると認められる空家等（以下「**管理不全空家等**」という。）の所有者等に対し、（中略）特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導することができる。

認定基準は特定空家と同じ項目

- ① 保安上危険
- ② 衛生上有害
- ③ 景観を損なう
- ④ 放置することが不適切

藤沢市の**管理不全空家等認定基準**を策定中

特定空家に該当することを防止するため、必要な**具体的措置**について勧告することができる

◇**藤沢市の空家対策**

藤沢市の空家への対応

住民、自治会、地域団体等から
苦情・要望・情報提供

空家現地調査
(住まい暮らし政策課)

所有者調査

所有者(相続人)に
改善文書と写真を送付

改善

未着手・不完全

近隣の方の情報

+

登記簿(法務局)

+

住民票、戸籍調査
(所有者が市外の場合
は時間がかかる)

+

固定資産税情報

所有者に再度改善連絡
(文書、電話、住所地に訪問)

空家が近隣に悪影響を及ぼすこと

- ◎樹木、雑草の繁茂 ⇒隣地や道路にはみ出し通行の支障になる
- ◎屋根や壁の破損 ⇒隣近所に部材が飛散・落下してくる
- ◎動物の棲みつき ⇒ハクビシン、アライグマ、ネズミなど
- ◎門や窓などが開いたまま ⇒不審者の侵入、火事、防犯上不安
- ◎ツタ類などに覆われた建物 ⇒地域の景観が損なわれている

解決が難しい空家の例

- ◎登記簿の住所で所有者が判明できない
- ◎相続登記をしていない ⇒令和6年4月1日から相続登記義務化
- ◎所有者の実際の居場所が不明 ⇒住民票の場所に住んでいない
- ◎突然、知らない不動産を相続 ⇒修繕、解体の経済的が余裕がない
- ◎税金対策のために建物を残している ⇒古い建物がいつまでも残っている
- ◎相続人が複数いる ⇒相続財産の分割協議が整わない
- ◎相続人全員が相続放棄 ⇒相続財産清算人の選任、不在者財産管理人

◇地域でできる空家対策

～我が家を空家にしないために～

空家を持ったとき、空家にないそうなとき

売るか

- ・評価額は、どれぐらいか調べておきましょう(市役所資産税課)
- ・いくつかの不動産屋に聞いてみましょう

貸すか

- ・そのまま賃貸物件として流通(不動産団体へ相談を)
- ・借主が自分の負担で改造できるDIY型賃貸も
- ・リノベーションで魅力的な建物に(得意な工務店もある)

住むか

- ・いまは住んでないけど、また住む予定
- ・子どもや孫の住宅に残したい

壊すか

- ・建物を壊して、土地を活用したい
- ・解体して土地を売却したい(不動産団体へ相談を)
- ・解体費用シミュレーター(藤沢市版)
(市ホームページに掲載) ※(株)クラッソーネ提供



空家は「その空家だけの問題」ではありません

毎日、ストレスを感じているのは、

空家の所有者ではなく、地域の人たちなのです

日頃から自分の空家の管理とお隣りへの声掛けを忘れずに！

★空家は、時間をおくと どんどん対応が難しくなります！

管理ができなければ処分を考えましょう。(売る、貸す、壊す)

★親がいるうちに、今後のことを話し合ってください！

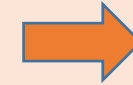
話しにくいですが、将来を考えて関係者全員の承諾を。

★必要に応じて専門家や相談窓口を活用！

遺言、成年後見制度、家族信託、土地境界、家財整理など

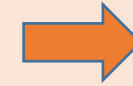
空家対策には、専門家の力を借いましょう(チラシ参照)

○相続登記などの手続きは



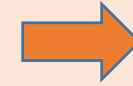
司法書士会

○建物の表示登記や土地の境界問題は



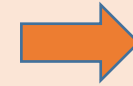
土地家屋調査士会

○遺言書の書き方、公的な書類の作成や申請の代行などは



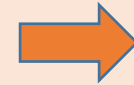
行政書士会

○相続問題や近隣とのトラブルなどは



弁護士会

○空家に関する税金の相談は



税理士会

○空家の売却、管理や利活用などの相談は



不動産団体
NPO法人など

○空家に残された家財の整理は



家財整理相談窓口

空家にしないために

★相続があったら、**まず登記を**

★**空家の適切な管理を**（長く、丈夫に、きれいに維持する秘訣）

- ①月1回の換気
- ②掃き、拭き掃除
- ③火災対策
- ④定期的に寝泊まり
- ⑤ご近所との関係を良好に

★**空家の管理委託の利用を**（藤沢市シルバー人材センターと協定）

自分でできないときは、

専門業者やNPOなどに管理業務を依頼する。（有料）

自治町内会の皆さんに お願いしたいこと

◆空家を見かけたら市にご連絡ください！

⇒あとは市で調査、対応します

連絡先 住まい暮らし政策課 ☎50-3541

◆空家で困っている方がいたら、住まい暮らし政策課があることを教えてあげてください

◆市では、さまざまな空家対策の事業を行っています。広報ふじさわ、千ラシの地域回覧などを行っていますので、ご協力をお願いします。

藤沢市で実施している事業等①

- ★空家移動相談会 毎年2回(6月、11月)
 - 第1回 6月7日(土)に藤沢市役所で実施済み
 - 第2回 11月30日(日)午後1時から午後4時まで(場所 藤沢市役所)

- ★空家セミナー 毎年3回実施
 - 第1回 7月12日(土)に実施済み(場所 オーパ8階ホール)
 - 第2回 10月18日(土) 午後2時30分
場所 湘南台文化センター市民シアター地下リハーサル室
「笑って学ぶ片づけ術講座」

- ★空家対策ニュースの発行 年3回程度

藤沢市で実施している事業等②

★公式インスタグラムの活用

住まい暮らし政策課の事業等を投稿しています！



★ふじさわ駅前ビジョンの活用

空家相談会等のイベント等の周知をしています！

場所：藤沢駅北口 横浜銀行藤沢中央支店壁面



★固定資産税納税通知書(課税明細説明書)に案内を記載

令和7年度発送日 4月28日(月) 約20万通発送

空家を所有されている場合

空家の売却、解体、賃貸等お悩みの方は住まい暮らし政策課へご相談ください。

詳細は住まい暮らし政策課HP
またはお電話で

