

(案)

藤枝市空き家等対策計画（第2次）

令和3年3月



藤枝市
Fujieda City

本市では、人口減少や核家族などにより増加する空き家について対応を図るため、平成30年3月に「藤枝市空き家等対策計画」を策定し、空き家対策に取り組んでまいりました。

平成30年の住宅・土地統計調査によると、本市の空き家率は11.8%であり、静岡県平均の空き家率16.4%と比較し低い数値ではありますが、平成25年の同調査からは上昇しており、増加傾向にある空き家に関する取り組みは「幸せになるまち」の実現に向け、重要な施策の一つとなっています。

本市は、まちづくりの指針である「第6次藤枝市総合計画」を策定し、新たなまちづくりに向けて歩みをはじめました。

今後、一層進展することが予想される人口減少や少子高齢化などの従来から懸念される課題に加え、新型コロナウイルス感染症の流行に伴い、浸透し始めた新たな生活様式への対応など喫緊の課題に対する取り組みが求められている中、空き家対策が単に課題の解決にとどまることなく、移住・定住を促進する貴重な資源として活用ができるよう、関係する皆様との連携を強化し取り組んでまいりたいと思います。

結びに、本計画の策定にあたりまして、ご協力いただきました藤枝市空き家等対策協議会委員の皆様をはじめ、貴重なご意見、ご提案をいただきました多くの皆様に厚くお礼申し上げます。

令和 3 年 3 月

藤枝市長 北村 正平

目 次

第1章 はじめに

1 計画策定の背景	1
2 計画の目的	1
3 計画の位置付け	2
4 計画期間	3
5 計画の対象とする地区、対象とする空き家の種類	3
6 ローカルSDGsとの関連	3

第2章 本市の空き家の状況

1 住宅総数と空き家数	4
2 住宅総数及び空き家率等の推移	4
3 種類別の空き家の状況の推移	5
4 空き家の調査	7
5 本市の人口・世帯の状況	10
6 まとめと考察	13

第3章 空き家等対策に係る方針

1 基本理念	15
2 基本方針	15
3 施策体系図	17

第4章 空き家等対策の具体的な取り組み

1 空き家の発生抑制（予防）	19
2 適正な管理の推進	21
3 活用・流通の促進	24
4 推進体制の強化	26

第5章 計画の見直し・公表・目標値

1 計画の見直し及び公表	31
2 計画の目標値	31
3 計画の進行管理	32

用語解説	33
------	----

第1章 はじめに

1 計画策定の背景

人口減少や既存建築物の老朽化、首都圏への一極集中、核家族化等に伴い、居住その他の使用がされていない空き家等が全国的に年々増加しています。その中には、適切な管理が行われていない結果として、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせるものがあります。今後、空き家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような状況を背景として、「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が平成27年5月26日に施行され、本市においても、平成30年3月に藤枝市空き家等対策計画を策定し、空き家対策に取り組んでまいりました。

本計画では、令和2年度に実施した実態調査の結果も踏まえ、現計画において不足した新たな施策を追加するとともに、継続して取り組むべき施策についても引き続き定め、空き家対策を推進してまいります。

2 計画の目的

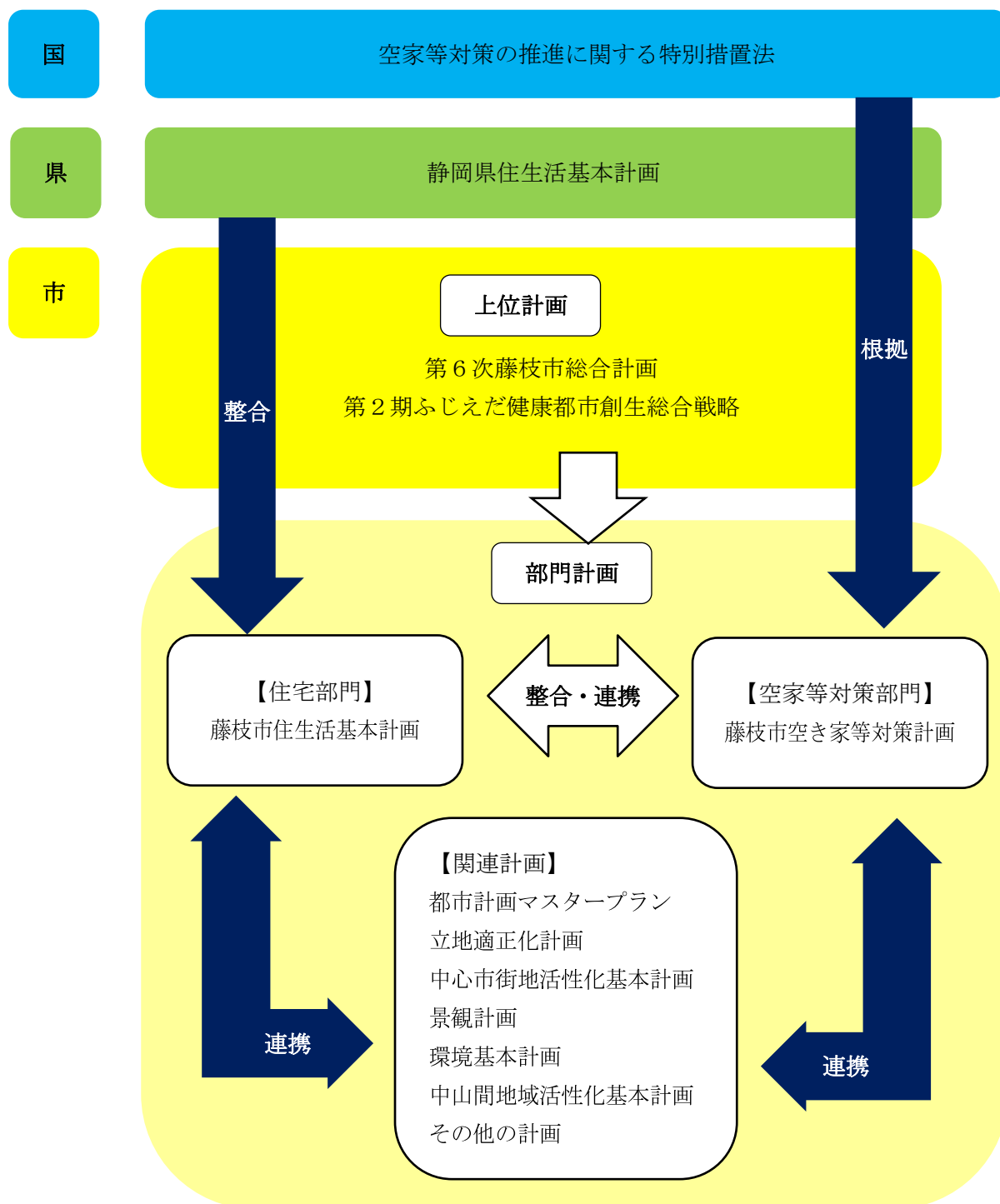
本市における空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本理念及び具体的な取り組み等を定め、市民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全にかつ、安心して暮らすことのできる生活環境を守るとともに、地域コミュニティの活性化を図り、魅力あるまちづくりを推進し、空き家等の有効な利活用と流通促進により定住人口の拡大を図ることを目的とします。



3 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項の規定に基づき、定めるものです。

図表 1



4 計画期間

計画期間は、第6次藤枝市総合計画前期計画の計画期間に合わせ、令和3年度から令和7年度までの計画とします。

5 計画の対象とする地区、対象とする空き家の種類

(1) 対象地区

空き家等に関する対策の対象とする地区は、藤枝市内全域とします。

また、今後空き家等の増加に伴い、他の地区と比べ、著しく空き家率が高い等の理由により、空き家等に関する対策を重点的に推し進める地区や、立地適正化計画の居住誘導区域の設定に合わせ、重点的に取り組む地域について検討を行います。

(2) 対象とする空き家の種類

空き家には、一戸建のもの、長屋建、共同住宅の空き住戸がありますが、本計画では、主に管理不全となる恐れが高いと想定される一戸建の住宅を対象とします。また、予防の観点から空き家となることが見込まれる一戸建住宅も対象とします。

6 ローカルSDGsとの関連

平成27年9月の国際連合総会において採択された「持続可能な開発目標（SDGs＝Sustainable Development Goals）」は持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するために17のゴールから構成されています。

本市では、SDGsの実現に向けて、地方自治体として取り組むべき目標を独自のローカルSDGsとして17の目標を設定しています。

本計画に基づき空き家対策を推進することが、本市が取り組むべきローカルSDGsの政策目標の実現につながります。

本計画に関連の深いローカルSDGs



第2章 本市の空き家の状況

1 住宅総数と空き家数

平成30年の住宅・土地統計調査（総務省、調査基準日：平成30年10月1日）によると、本市の住宅総数は59,000戸で、空き家数は6,980戸で空き家率は、11.8%となっています。

この空き家率は、全国（13.6%）、静岡県（16.4%）及び近隣市よりも低くなっていますが、前回（平成25年）の10.2%から1.6ポイント上昇しています。

図表2 全国・静岡県・県内各市の空き家数 （資料 住宅・土地統計調査）

区 分	平成30年		
	住宅総数（戸）	空き家数（戸）	空き家率（%）
全 国	62,407,400	8,488,600	13.6%
静岡県	1,714,700	281,600	16.4%
藤枝市	59,000	6,980	11.8%
焼津市	58,400	7,140	12.2%
島田市	38,670	4,430	11.5%
静岡市	333,100	47,900	14.4%

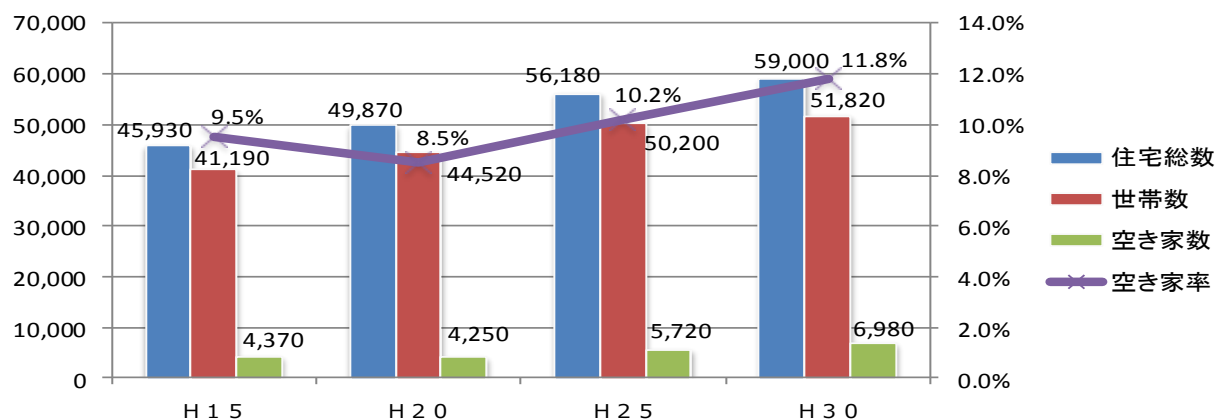
2 住宅総数及び空き家率等の推移

本市では、住宅総数が世帯総数を上回り、空き家数及び空き家率はともに増加しています。

図表3 本市の住宅総数・世帯総数・空き家数・空き家率の推移 （資料 住宅・土地統計調査）

（単位：戸・世帯）

（単位：%）



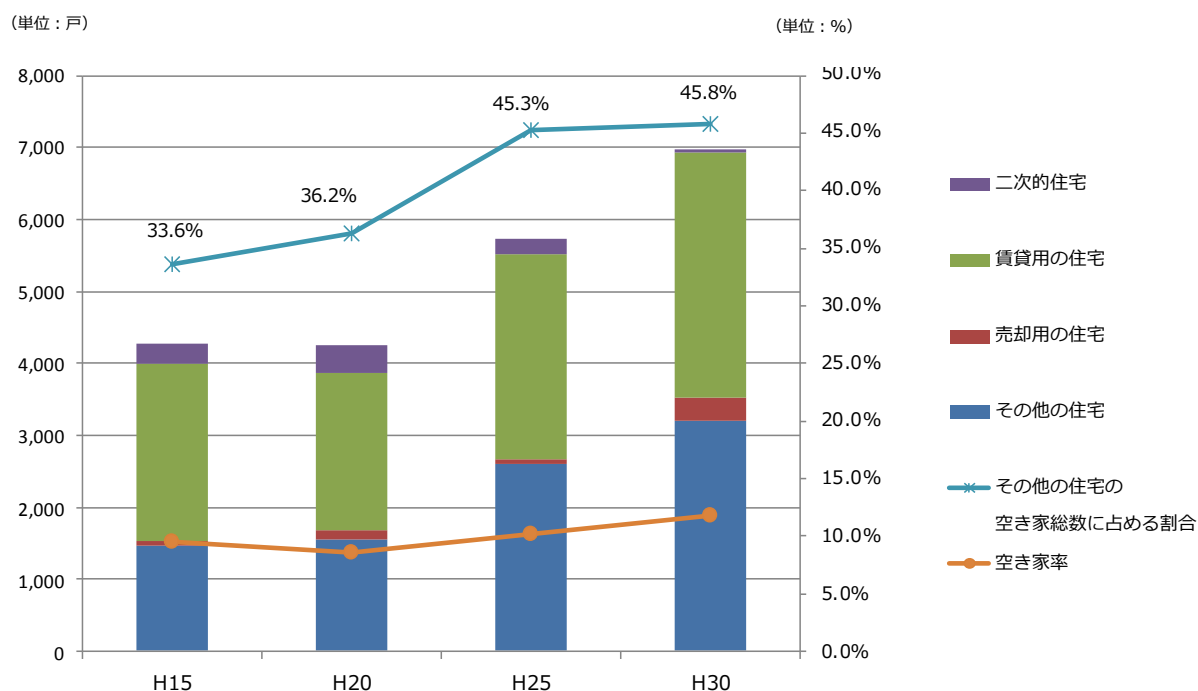
3 種類別の空き家の状況の推移

空き家のうち、「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」で空き家全体の約9割を占めています。「その他の住宅」については、平成20年に1,540戸であった空き家戸数は、平成30年には3,200戸と10年で約2倍に増加しています。（図表4）

また、空き家総数に占める割合も、平成20年に36.2%であったものが、平成30年には45.8%と増加しています。

※その他の住宅とは、図表5 空き家の分類と内訳を参照

図表4 種類別空き家数、その他の住宅の空き家率の推移

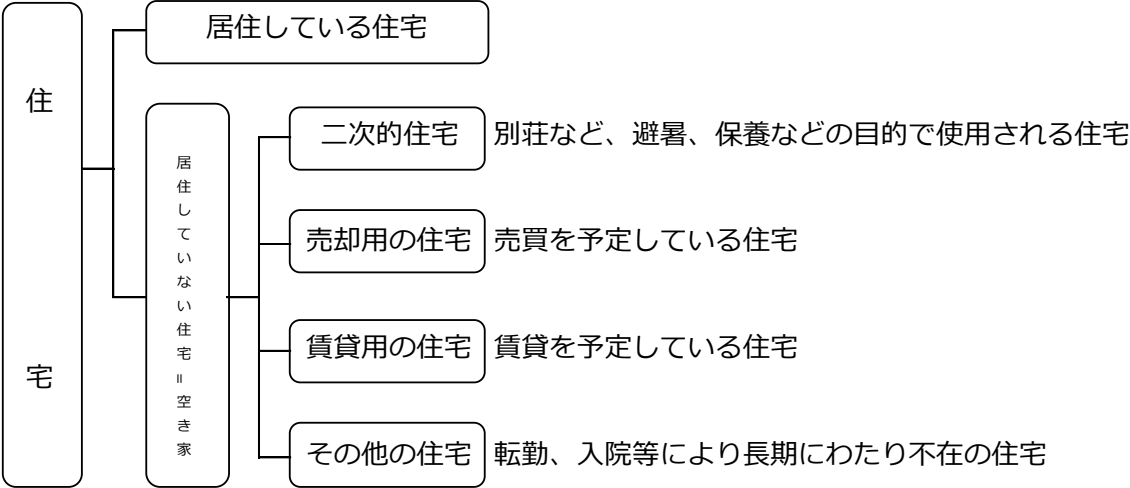


空き家の種類	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
その他の住宅	1,470	1,540	2,590	3,200
売却用の住宅	50	130	80	330
賃貸用の住宅	2,470	2,200	2,850	3,410
二次的住宅	280	380	210	30
空き家率	9.5%	8.5%	10.2%	11.8%
その他の住宅の 空き家総数に占める割合	33.6%	36.2%	45.3%	45.8%

※藤枝市は、平成21年1月1日から旧岡部町を編入しています。（資料 住宅・土地統計調査）

※空き家率とは 空き家数÷住宅総数のパーセント数値です。

図表5 空き家の分類と内訳



4 空き家の調査

(1) 実態調査の結果

住宅・土地統計調査は標本調査であるため、実際の戸数と差異があります。そのため、空き家の実態を把握することを目的に、本市独自の実態調査を実施しています。

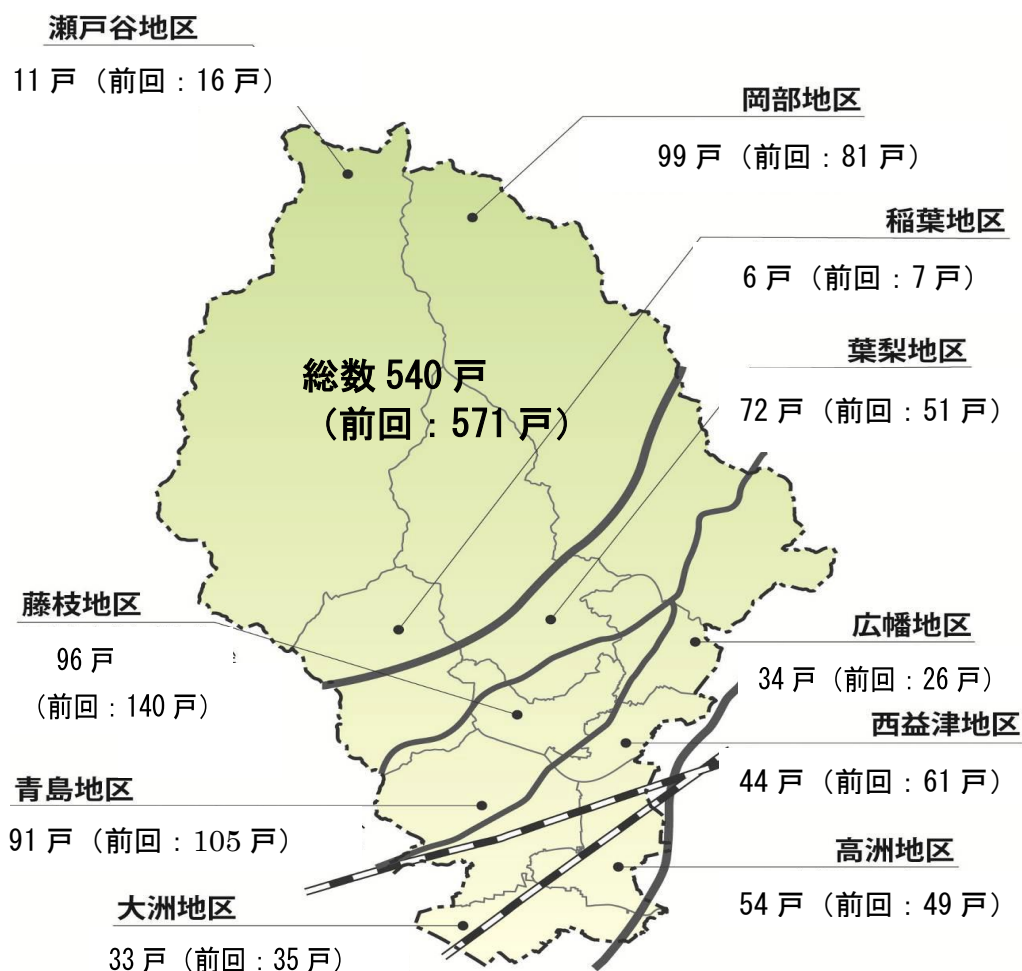
平成 27 年度及び 28 年度に、業務委託による家屋課税台帳や住民基本台帳を帳票調査や自治会からの情報提供に基づく抽出調査、市職員による現地調査などによる実態調査を実施し、一戸建ての空き家 571 戸を確認し、令和 2 年 3 月 31 日現在では 381 戸まで推移してきました。

しかし、新たに空き家となった一戸建て住宅も発生していることから、令和 2 年度に改めて市内全域を対象に空き家等実態調査を実施しました。調査は、住所情報や建物位置情報、水道の使用状況により抽出した空き家候補と、これまで管理してきた空き家台帳で管理してきた空き家について、現地調査及び建物の利活用調査を実施し、540 戸の一戸建住宅の空き家を確認しました。

空き家の地域別分布状況は、下記のとおりであり、前回調査結果と同様に岡部地区、藤枝地区、青島地区で空き家の戸数が多くなっています。(図表 6)

図表 6 一戸建住宅の空き家地区別集計

※前回は、前計画策定時の空き家数



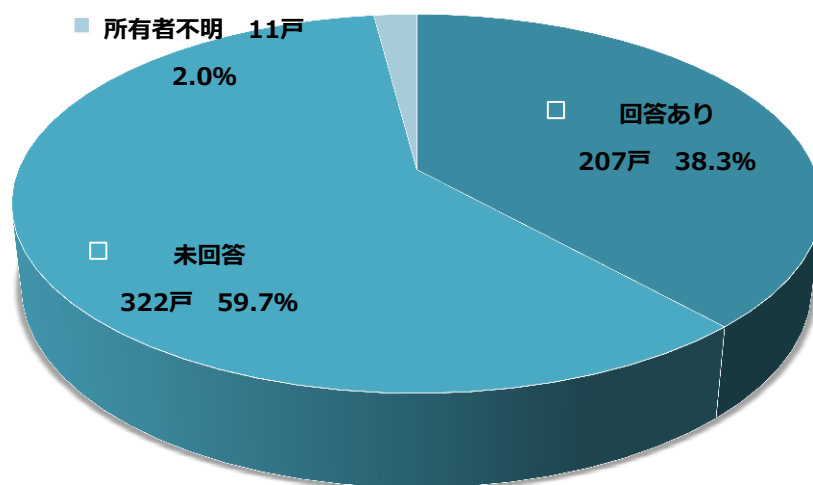
(2) 建物利活用調査の結果

実態調査により判明した540戸の空き家所有者等が回答した建物利活用調査では207戸から回答があり、空き家に居住しない理由として、「相続で取得したが未入居」が72戸で、回答のあった207戸の34.8%を占めています。（図表8）

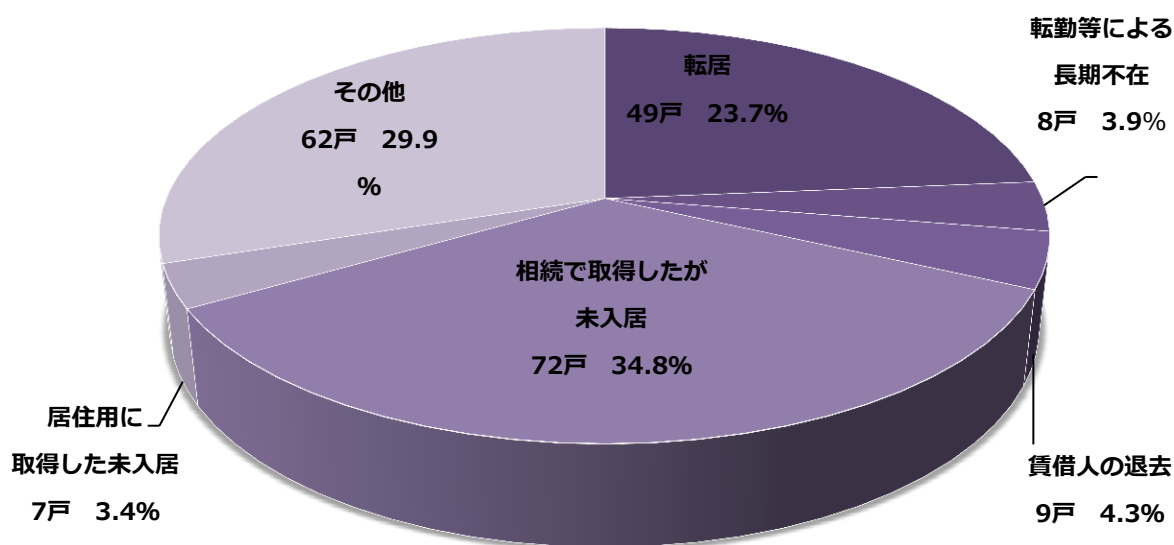
今後の利活用方法については、83戸が売却または賃貸による利活用を希望しています。また、回答がなかったものも含め、91戸の空き家は、今後利活用が未定であることがわかりました。（図表9）

図表7 空き家建物利活用調査結果 対象 540 戸

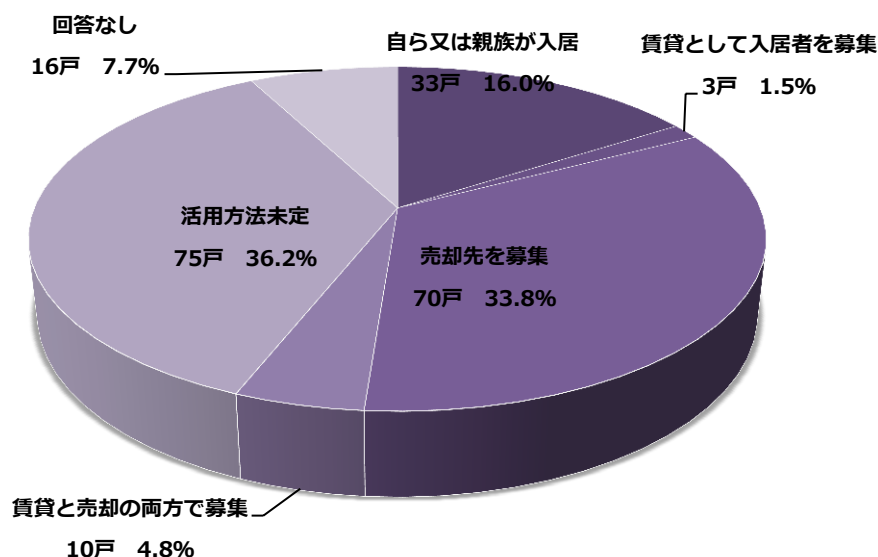
※令和2年11月集計



図表8 空き家に居住していない理由についての回答結果



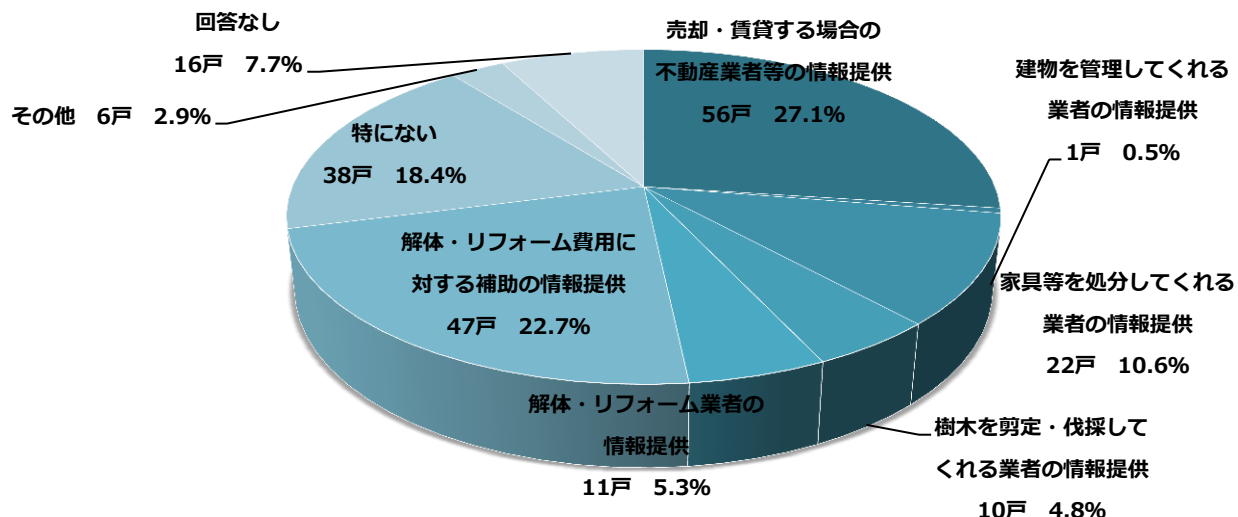
図表 9 今後の空き家の利活用方法についての回答結果



(3) 空き家の活用に関する行政への要望等

空き家の活用のために行政に求める要望としては、売却や賃貸に対する場合の不動産業者等の情報提供が56戸で最も多く、次いで、解体・リフォーム費用に対する補助の情報が47戸でした。（図表 10）

図表 10 空き家の有効活用や管理に関する行政への要望



(4) 今後の実態調査の方針

実態調査の結果を基に既存データベースの更新を行っていきますが、5年毎に実施される住宅・土地統計調査の結果に合わせ、必要に応じて空き家の実態調査を実施します。

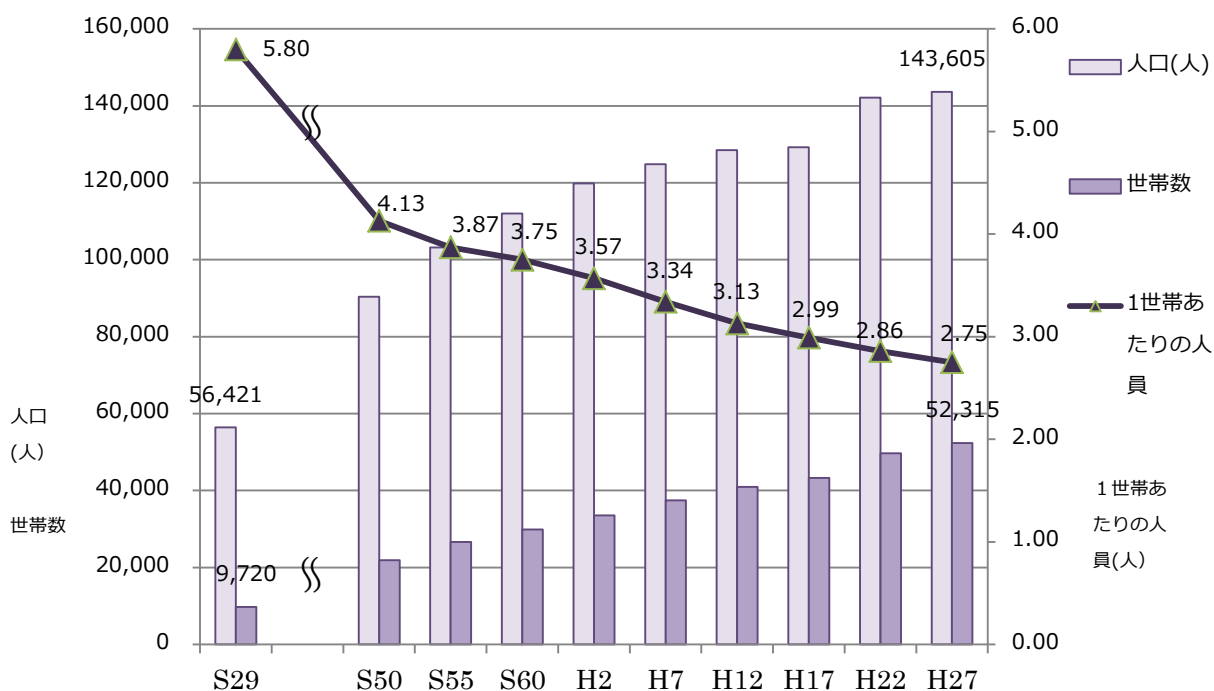
5 本市の人口・世帯の状況

(1) 人口・世帯の推移

本市の人口は、昭和29年の市制施行当時、人口56,421人、世帯数9,720世帯、1世帯あたりの人員5.80人でしたが、人口及び世帯ともに増加し続け、平成27年国勢調査では、人口143,605人、世帯数52,315世帯となっています。平成22年の国勢調査は、旧岡部町との合併（平成21年1月1日）により、人口が増加しています。

図表 1 1 人口世帯の推移

(国勢調査結果各年10月1日現在)



(2) 将来人口推計

本市の将来人口推計について第6次藤枝市総合計画によると、令和42年の本市の人口は、117,509人になると推計しており、平成27年の143,605人の約8割の人口に減少すると想定されています。(図表12)

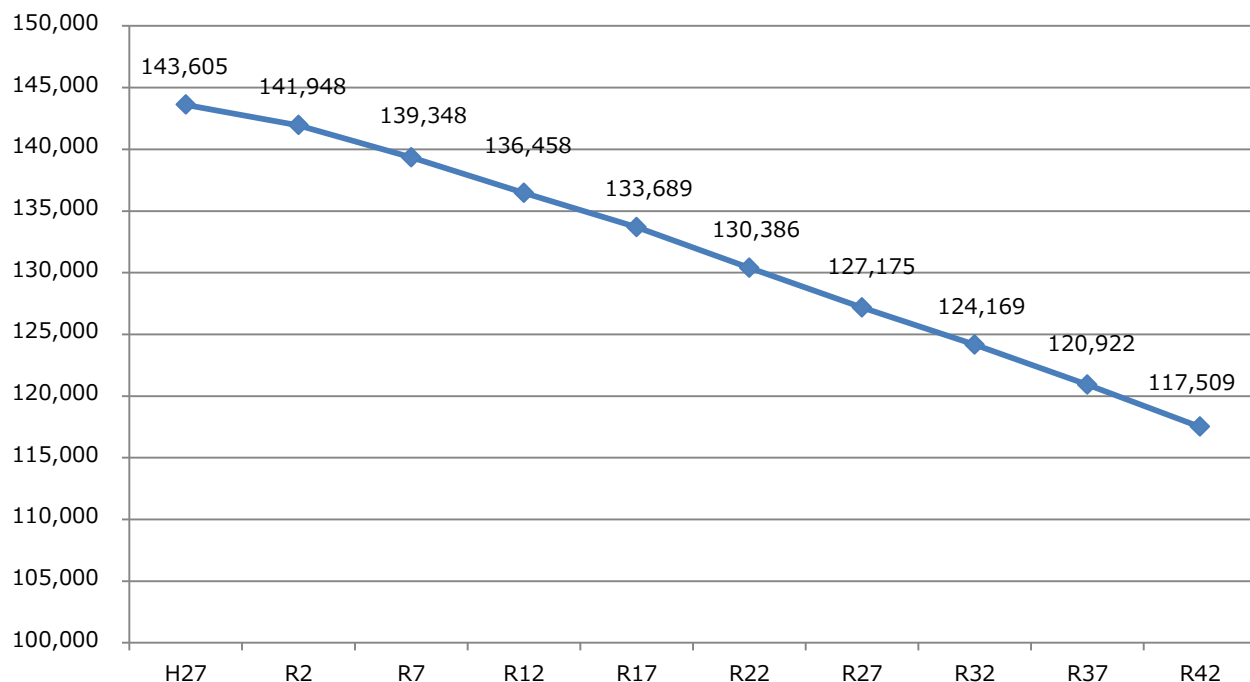
また、平成27年に27.8%だった高齢化率は、令和32年に36.0%とピークを迎え、令和42年は32.5%と推計しています。(図表13)

性別・年齢階級別人口移動の長期的動向をみると、男女ともに人口移動が多い15～19歳から20～24歳の転出の振れ幅が縮小しています。その一方、20代後半から30代にかけての年代と10歳以下の社会増加がやや拡大していることから、子育て世代の転入が促進されていると考えられます。(図表14)

図表 1 2 将来人口推計

(第 6 次藤枝市総合計画)

(単位：人)

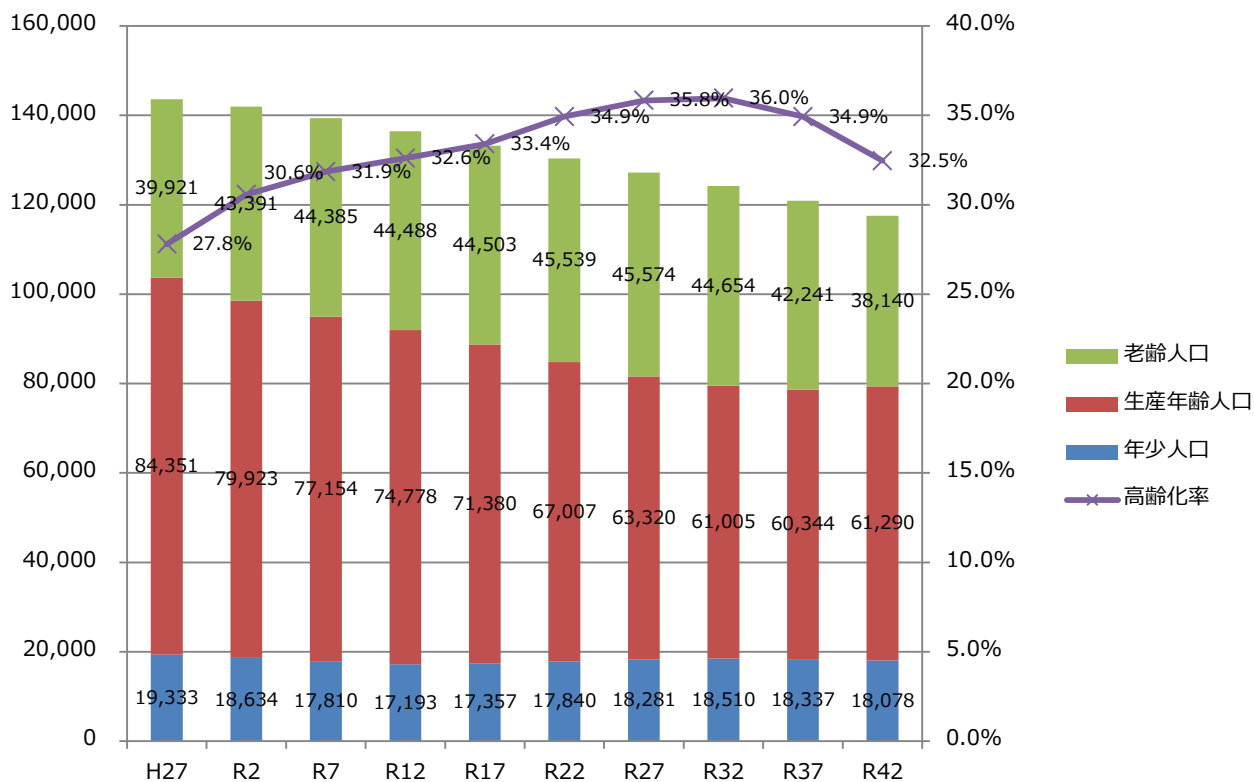


図表 1 3 年齢 3 区分別人口の将来展望

(第 6 次藤枝市総合計画)

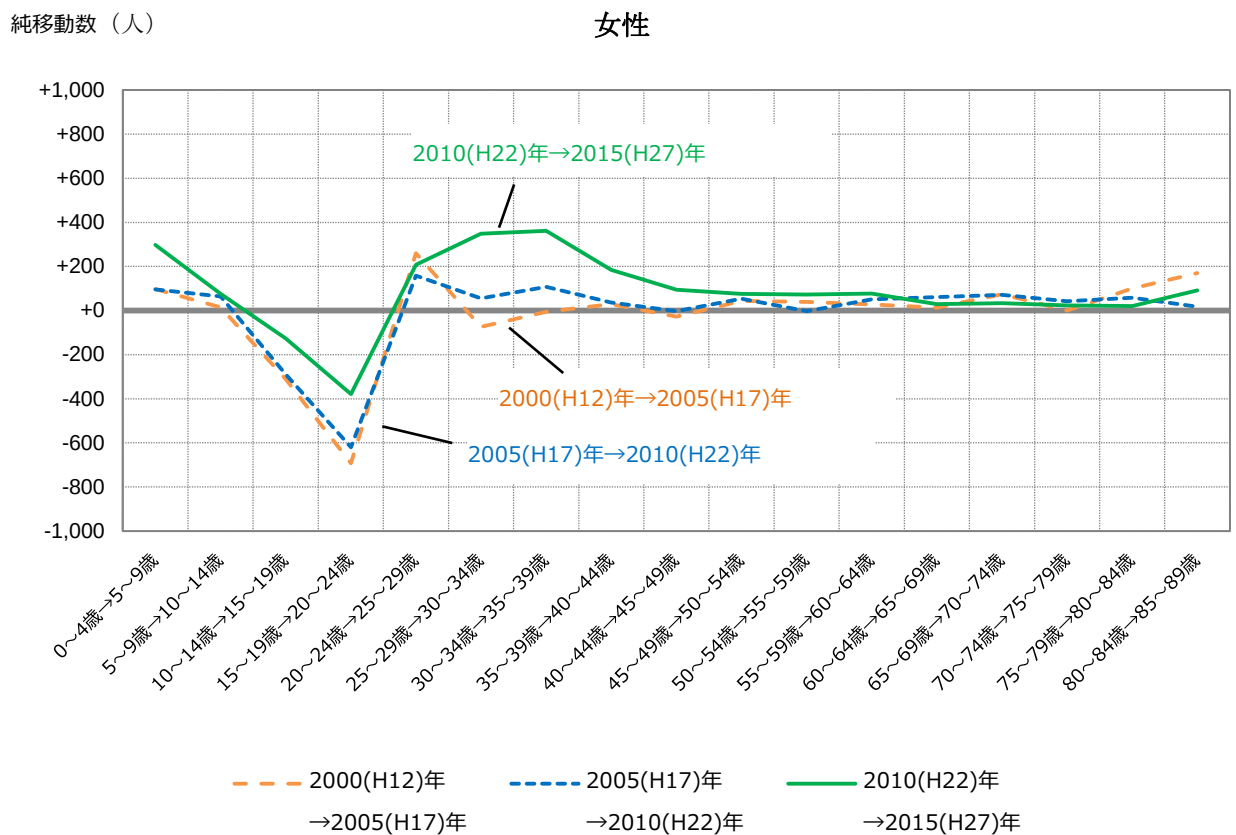
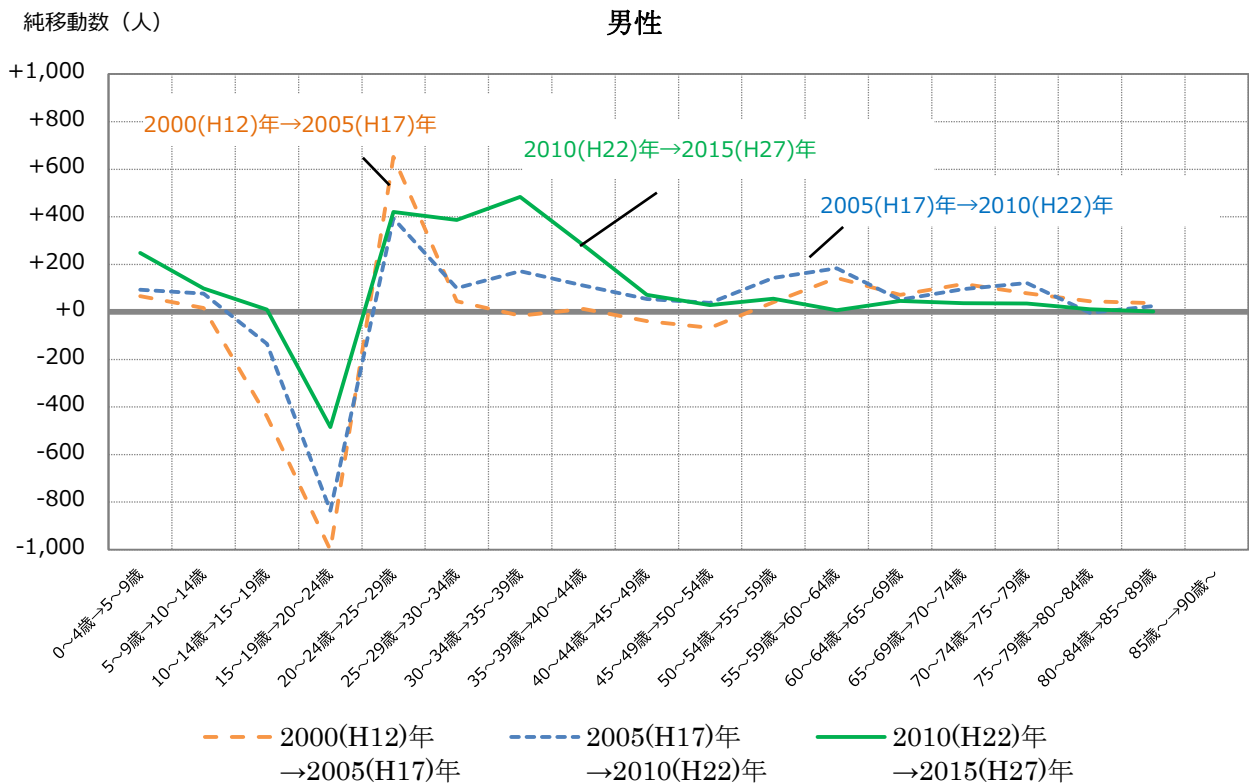
(単位：人)

(単位：%)



図表 1 4 性別・年齢階級別人口移動の長期的動向

(第 6 次藤枝市総合計画)



6 まとめと考察

(1) まとめ

◆実態調査の実施から

- ・平成 27 年度・28 年度に実施した実態調査により把握した 571 戸の空き家については、381 戸まで推移してきたが、令和 2 年度に実施した実態調査では 540 戸の空き家が確認された。

◆将来人口推計から

- ・平成 27 年度以降、人口は減少に転じることが推計されるため、人口減少に起因した空き家の増加が予想される。

◆年齢 3 区分別人口の将来展望から

- ・平成 27 年度に 27.8%であった高齢化率は令和 32 年に 36.0%まで上昇を続け、令和 42 年は 32.5%と推計される。

◆性別・年齢階級別人口移動の長期的動向から

- ・人口移動の長期的動向をみると、これまで人口移動が多かった 20 歳前後の振れ幅が減少しつつあり、20 代から 30 代及び 10 歳以下の社会増加がやや拡大していることから、子育て世代の転入が促進されていると考えられる。

◆建物の利活用調査（今後の空き家の利活用方法についての回答結果）から

- ・回答のあった空き家のうち、約 4 割の空き家は活用方法が未定である（回答なしも含む）。

◆建物の利活用調査（今後の空き家の利活用方法についての回答結果）から

- ・回答のあった空き家のうち、約 4 割の空き家は賃貸や売却などによる利活用を希望している。

(2) 考察

◆実態調査の実施により確認した空き家について

- ・現計画による取組により 190 戸の空き家が減少しているため、基本理念や基本方針については継続しながら、現計画で不足している取組や強化する取組を実施していく必要がある。

◆人口減少に起因した空き家の増加について

- ・人口減少に起因した空き家の増加を抑制するため、予防啓発を強化し、市民一人ひとりの空き家に対する問題意識を醸成していく必要がある。
さらに、高齢化が一層進行することが予想されるため、高齢者に対して空き家の発生を抑制するための啓発や支援を実施していく必要がある。

◆活用方法が未定の空き家について

- ・空き家の利活用を促進するためには、空き家の流通に関わる民間事業者の協力を得て、所有者の利活用を有効的に支援するために相談会やセミナー等を開催していくことが重要である。

◆活用方法が未定の空き家について

- ・活用方法が未定の空き家については、売買や賃貸のほか、地域の活性化や居住環境の整備改善を図るための貴重なストックとしての活用を検討していく必要がある。

◆活用方法が未定の空き家について

- ・使用されない空き家は老朽化の進行が早く、管理の状況によっては迷惑空き家や特定空家等※ になる恐れがある。
特定空家等に該当する空き家を確認した場合、法的な措置を実施するとともに、状況を速やかに改善するよう所有者に強く働き掛けることが必要である。

◆活用方法が未定の空き家について

- ・活用されず管理が行き届いていない空き家については、台風などの緊急時に倒木や部材の飛散などにより、近隣住民や公共交通に影響を及ぼす恐れがあるので、所有者に代わり市が緊急的に措置を図るための体制整備が求められる。

◆売却や賃貸による活用を希望する空き家について

- ・“テレワーク”や“デュアルライフ”など、新たな生活様式に対応した利活用を促進するため、空き家等の流通の専門家である民間事業者のノウハウ等を活かした取組が有効である。

◆売却や賃貸による活用を希望する空き家について

- ・社会増がみられる子育て世代の空き家の活用を促進するため、売却に出されている空き家情報のPRを強化し、併せて、利用しやすい補助制度の見直しなどを行う必要がある。

※ 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にあると認められる空家等（建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他使用がなされていないことが常態（概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと）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。））をいいます。（法第2条第2項）

第3章 空き家等対策に係る方針

1 基本理念

安全・安心で活気のあるまちづくり

適切に管理されていない空き家等が防災、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合もあることから、地域住民の生命、身体又は財産を保護するために、空き家等の発生を抑制するとともに適正管理を促します。また、安全で誰もが住みたいと思う人が集う活気のあるまちを目指します。

目標

(1) 安全・安心なまちを創る

安全・安心なまちを実現するため、空き家の発生を抑制するとともに、所有者に空き家等の適正な管理の必要性を周知し、管理不全な空き家等の防災、防犯、景観上の問題解決を図ります。

(2) 人が集う活気のあるまちを創る

居住がない家屋は老朽化の進行が早いため、早期の対応により空き家を市場に流通させ、移住・定住による地域の人口対策や賑わいを維持します。

(3) 皆が協働して住みよいまちを創る

空き家対策は、行政だけでなく地域住民や様々な団体が、それぞれの役割や責務を認識し、相互に協力、協働、連携して取り組みます。

2 基本方針

(1) 空き家の発生の抑制（予防）

空き家等が及ぼす様々な問題を周知し、居住してきた住宅を空き家としないための措置を所有者等が図れるよう専門家等の相談体制の充実を図るとともに、住宅の長寿命化や老朽住宅他の除却等に対する支援を行います。

(2) 適正な管理の推進

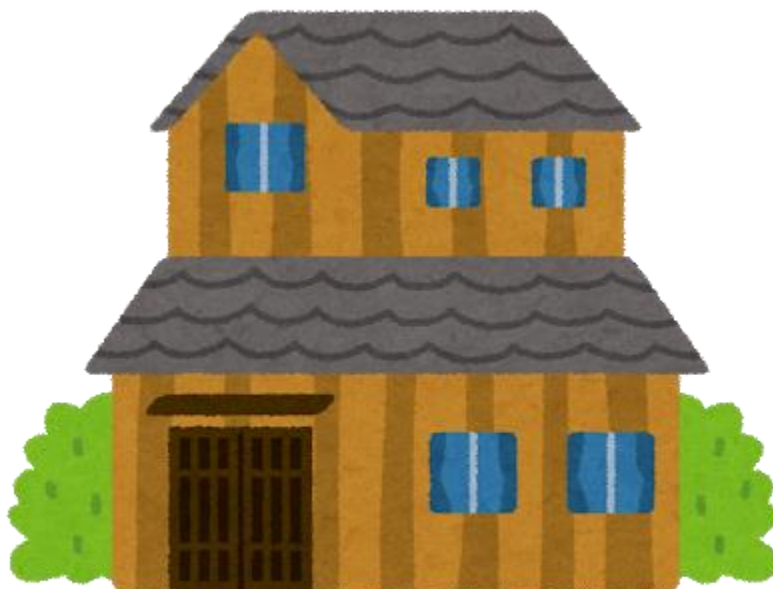
空き家の状況把握と一元的管理により情報の集約化を図り、情報を有効活用し、地域の安全・安心のため、所有者等に対する注意喚起や改善指導を強化します。

(3) 活用・流通の促進

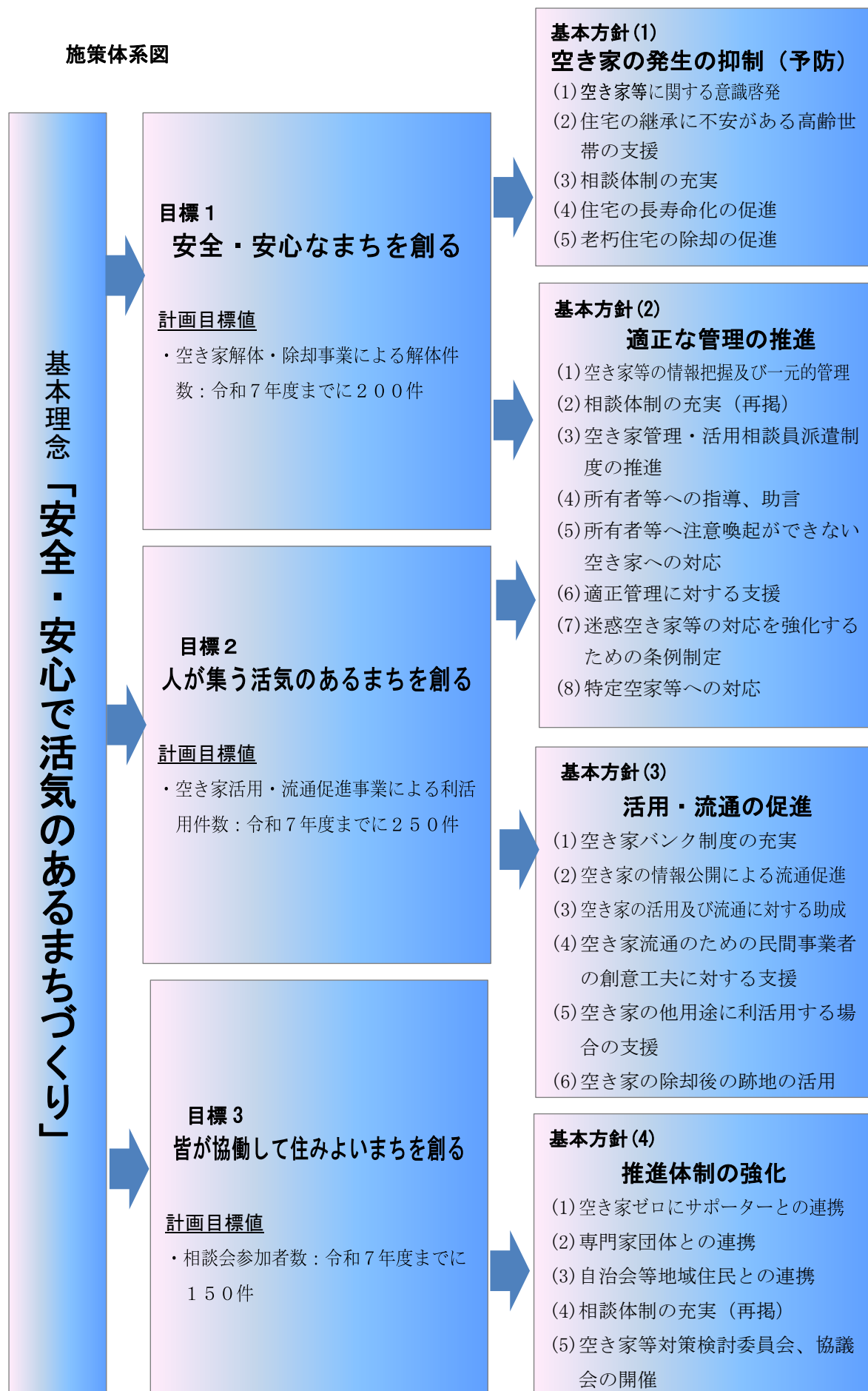
空き家は、所有者の財産であることはもちろんのこと、地域においても活性化につながる有効な資産です。そのため、空き家バンク制度の充実や、建物状況調査の普及促進により空き家の市場流通を促します。また、地域の賑わいづくりや定住人口拡大のため、空き家等の利活用に対し支援を行います。

(4) 推進体制の強化

空き家の発生抑制、活用・流通の促進、適正な管理の推進するため、庁内外関係組織である空き家等対策検討委員会（27ページ参照）、空き家等対策協議会（28ページ参照）において施策の協議や検討を行うとともに、空き家等対策を推進するため、自治会、各種団体と連携を強化し空き家対策の推進を図ります。



施策体系図



主な取り組み

- イ 空き家等に関する啓発ガイドの作成や市ホームページへの掲載等
- ロ 住宅の継承に不安がある高齢世帯への相談等の支援
- ハ 出前講座を活用した高齢者への啓発の強化
- ニ 相談・通報等に対する庁内各部署及び関係機関との連携
- ホ 専門家等による個別相談の実施
- ヘ 県との共催によるワンストップ相談会の実施
- ト 長期優良住宅の認定
- チ 木造住宅の耐震化に関する助成
- リ 空き家解体・除却事業による助成
- ヌ 空き家除却後の土地の固定資産税等の減免措置
- ル 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

実施状況／実施計画

- イ 実施済／令和3年度に作成予定
- ロ 新規／令和3年度から実施予定
- ハ 新規／令和3年度から実施予定
- ニ 実施中／継続実施
- ホ 未実施／令和3年度から実施予定
- ヘ 実施中／継続実施
- ト 実施中／継続実施
- チ 実施中／継続実施
- リ 実施中／継続実施
- ヌ 実施中／継続実施
- ル 実施中／継続実施

主な取り組み

- イ 定期的な空き家調査実施による空き家の実態把握
- ロ 空き家データベースによる一元的管理
- ハ 空き家管理・活用相談員派遣制度の実施
- ニ 空き家所有者等への文書による注意喚起や自宅訪問
- ホ 財産管理人制度を活用した空き家の処分
- ヘ 空き家管理サービス事業者の把握と情報の提供
- ト 迷惑空き家等の対応を強化するための条例制定
- チ 特定空家等の認定及び措置の実施

実施状況／実施計画

- イ 実施済／令和6年度に実施予定
- ロ 実施中／継続実施
- ハ 実施中／継続実施
- ニ 実施中／継続実施
- ホ 未実施／案件発生に伴い実施
- ヘ 実施中／継続実施
- ト 新規／令和3年度から着手
- チ 未実施／案件発生に伴い実施

主な取り組み

- イ まちなか空き家・空き地バンクの推進
- ロ 中山間地域空き家バンクの推進
- ハ 建物状況調査（インスペクション）実施の促進
- ニ 安心R住宅の普及促進
- ホ 空き家活用・流通促進事業による助成
- ヘ 中山間地域活性化推進事業による助成
- ト 空き家の流通のための民間事業者の創意工夫に対する支援の検討
- チ 空き家再生等推進事業による支援
- リ 空き家対策総合支援事業による支援
- ヌ 小規模農地等が付随する空き家の活用等の支援

実施状況／実施計画

- イ 実施中／継続実施
- ロ 実施中／継続実施
- ハ 実施中／継続実施
- ニ 未実施／令和3年度から実施予定
- ホ 実施中／継続実施
- ヘ 実施中／継続実施
- ト 未実施／令和3年度から実施予定
- チ 未実施／案件発生に伴い実施
- リ 未実施／案件発生に伴い実施
- ヌ 未実施／令和3年度から実施

主な取り組み

- イ 空き家ゼロにサポーターと連携した相談会や啓発事業等の実施
- ロ 自治会等地域住民からの通報や相談等による空き家情報の把握
- ハ 地域への空き家等の管理や活用の提案
- ニ 住宅団地を対象としたまちづくりとしての総合的な施策の構築
- ホ 空き家等対策検討委員会の開催
- ヘ 空き家等対策協議会の開催

実施状況／実施計画

- イ 実施中／継続実施
- ロ 実施中／継続実施
- ハ 未実施／令和3年度から実施予定
- ニ 未実施／令和3年度から実施予定
- ホ 実施中／継続実施
- ヘ 実施中／継続実施

第4章 空き家等対策の具体的な取り組み

1 空き家の発生抑制（予防）

(1) 空き家等に関する意識啓発

空き家が発生した後、適切に管理されず放置されると、老朽化が進み建物自身の耐久性や耐震性だけでなく近隣住民にも大きな影響を及ぼします。このような空き家等が及ぼす様々な問題を周知し、空き家となる前に所有者等がとるべき対応を示した啓発ガイド等を作成し、相談窓口での配布や所有者への個別配布、ホームページへの掲載等により空き家所有者等の空き家の発生抑制を支援します。

【主な取り組み】

イ 空き家等に関する啓発ガイドの作成や市ホームページへの掲載等

(2) 住宅の継承に不安がある高齢世帯の支援

相続など住宅の継承に不安がある高齢世帯などについて、福祉部局との連携によりこのような世帯の把握に努め、対象となる世帯については市から積極的に働きかけ相談等の支援を行い、相続等を契機とした空き家の発生抑制を図ります。

【主な取り組み】

ロ 住宅の継承に不安がある高齢世帯への相談等の支援

ハ 出前講座等を活用した高齢者への啓発の強化

① 相談窓口の充実

空き家等に関する相談は、空き家の所有者等や近隣住民からなど様々な立場の方からの相談が考えられます。これらの相談については、空き家対策室で一元的に受け付けます。

相談の内容によっては、庁内各部署による是正指導や専門家の対応を求める必要があるため、必要に応じて適切な機関や窓口を紹介するなど、関係機関等との連携を促進し早期の解決に向け取り組みます。

【主な取り組み】

ニ 相談・通報等に対する庁内各部署及び関係機関との連携

② 専門家による個別相談・総合相談会の実施

空き家の売買、賃貸の方法、リフォームなどの利活用の方法が分からないといった所有者等が多いことが、空き家が放置される原因の一つとされています。そのため、司法書士会、土地家屋調査士会、建築士会等と連携し、専門家による個別相談を実施します。また、空き家問題は、多岐にわたることも踏まえ、各種の専門家と空き家所有者が、様々な相談を同一会場にてワンストップで実施する総合相談会も行います。

【主な取り組み】

- ホ 専門家等による個別相談の実施
- ヘ 県との共催によるワンストップ相談会の実施

(4) 住宅の長寿命化の促進

住宅を長期にわたり良好な状態で使用可能な構造、設備を持った長期優良住宅の普及を促進することも重要な対策の一つです。長期優良住宅は計画的な管理を求められた住宅であるため、市場での需要が高くなることが予想され、空き家の発生の抑制に寄与すると期待されています。

また、昭和56年5月31日以前に建築された、又は建築中であった住宅への耐震補強への助成や、国の省エネリフォーム制度等の活用により、既存住宅の良質化と長寿命化を促します。

【主な取り組み】

- ト 長期優良住宅の認定
- チ 木造住宅の耐震化に関する助成

(5) 老朽住宅の除却の促進

老朽化した空き家を放置すると、周辺に建材の飛散や、雑草の繁茂による害虫の発生等、近隣住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。このため、特定空家等の勧告を受ける前に自主的に除却を行う所有者等が、自主的に行う解体・除却に要する費用を助成する空き家解体・除却事業を継続して実施します。

また、空き家を除却すると固定資産税・都市計画税の住宅用地の特例（図表15）による軽減措置が適用されなくなり、税負担が増大することが、空き家の除却が進まない一因と言われているため、本市独自の減免制度である空き家解体・除却事業の利用者を対象とした土地の固定資産税の減免措置を継続して実施するとともに、空き家の売却に伴う譲渡所得の特別控除の活用を促進を図ることにより特定空家等にさせないよう予防に努めます。

【主な取り組み】

- リ 空き家解体・除却事業による助成
- ヌ 空き家除却後の土地の固定資産税等の減免措置
- ル 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

図表15 固定資産税・都市計画税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は1戸当り200㎡までの部分	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

2 適正な管理の推進

(1) 空き家等の情報把握及び一元的管理

空き家対策を推進するためには、空き家の実態、現状把握や進行管理が重要であるため、定期的に調査を実施し、空き家の状況を把握します。

また、実態調査の結果や近隣住民からの情報提供、職員による現地調査の結果について、データベースによる一元的管理を行います。

【主な取り組み】

- イ 定期的な空き家調査実施による空き家の実態把握
- ロ 空き家データベースによる一元的管理



(2) 相談体制の充実（再掲）

【主な取り組み】

- （再掲）相談・通報等に対する庁内各部署及び関係機関との連携
- （再掲）専門家等による個別相談の実施
- （再掲）県との共催によるワンストップ相談会の実施

(3) 空き家管理・活用相談員派遣制度の推進

建物利活用調査の結果から、約4割の空き家等の所有者は、今後の活用方法について未定となっています。そのため、所有者に寄り添ったアドバイスを専門家団体から派遣される相談員に気軽に受けることができる空き家管理・活用相談員派遣制度を推進します。

【主な取り組み】

- ハ 空き家管理・活用相談員派遣制度の実施

(4) 所有者等への指導、助言

空き家等の管理については、所有者等が自らの責任により適切に対応しなければなりません。自治会・市民等からの通報により情報提供があった空き家等については、現地調査を行い、所有者等に対し空き家の現状を伝えるなど、文書により注意喚起を行います。文書による注意喚起に応じない場合には、所有者等の自宅訪問を行うなど、適正管理を行うよう指導、助言を行います。

特に夏季において、空き家等における樹木雑草等の繁茂が近隣に迷惑を及ぼすため、文書による注意喚起を行い、立木の伐採や剪定等の実施を指導します。

【主な取り組み】

- ニ 空き家所有者等への文書による注意喚起や自宅訪問

(5) 所有者等へ注意喚起ができない空き家等への対応

相続人不存在などにより空き家等の所有者に対し文書による注意喚起ができない場合については、司法書士会等各種団体と連携し、家庭裁判所等による諸手続きにより、

財産管理人による不動産処分も含めた対応を行います。

【主な取り組み】

ホ 財産管理人制度を活用した空き家の処分

(6) 適正管理に対する支援

空き家等の所有者は、居住地が遠方である等の理由により、空き家等の状況を把握することができず、管理不全となってしまう場合があります。そのため、民間企業と連携し、所有者が遠方にいても空き家等の現状把握や空き家等を管理することが可能な空き家等管理サービスの情報を提供します。

【主な取り組み】

へ 空き家管理サービス事業者の把握との情報の提供

(7) 迷惑空き家等の対応を強化するための条例制定

近隣に影響を及ぼす迷惑空き家に対して、法では特定空家に認定しない限り助言等に留まり、有効な改善指導を行うことはできません。

また、台風などの緊急時、空き家等が原因となり倒木や部材の散乱などが発生する恐れがあるときに、所有者に代わり市が緊急的に安全措置を図らなければならない事態が生じて、現在の法では措置することはできません。今後、このような事案にも積極的に対応していくため、条例を制定します。

【主な取り組み】

ト 迷惑空き家等の対応を強化するための条例制定

(8) 特定空家等への対応

特定空家等に該当する空き家等については、除却、修繕、立木の伐採等その他近隣周辺の生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じるよう助言、指導を行います。また、改善が認められない場合には、所有者等に対し、猶予期間を設け必要な措置をとる旨の勧告を行うなど段階に応じた措置を講じます。勧告等を受けても改善されない場合は、空き家の管理不全状態、近隣環境への影響、所有者の対応状況等を勘案し、命令・行政代執行について法に定めるところに従い、遅滞なく実施します。代執行に要した費用については、所有者等に支払いを求めます。

措置を講じるのと同時に、空き家解体・除却事業等の助成制度の活用を図りながら計画的な解体、撤去を促していきます。

空き家等が特定空家等に該当するかどうかの判断は、諮問機関である空き家等対策協議会（外部有識者で構成された協議会 詳細は28ページに掲載）の意見を踏まえ適正かつ厳正に行います。なお、法に基づく勧告を行うことにより、図表15の固定資産税・都市計画税の住宅用地の特例が解除されます。

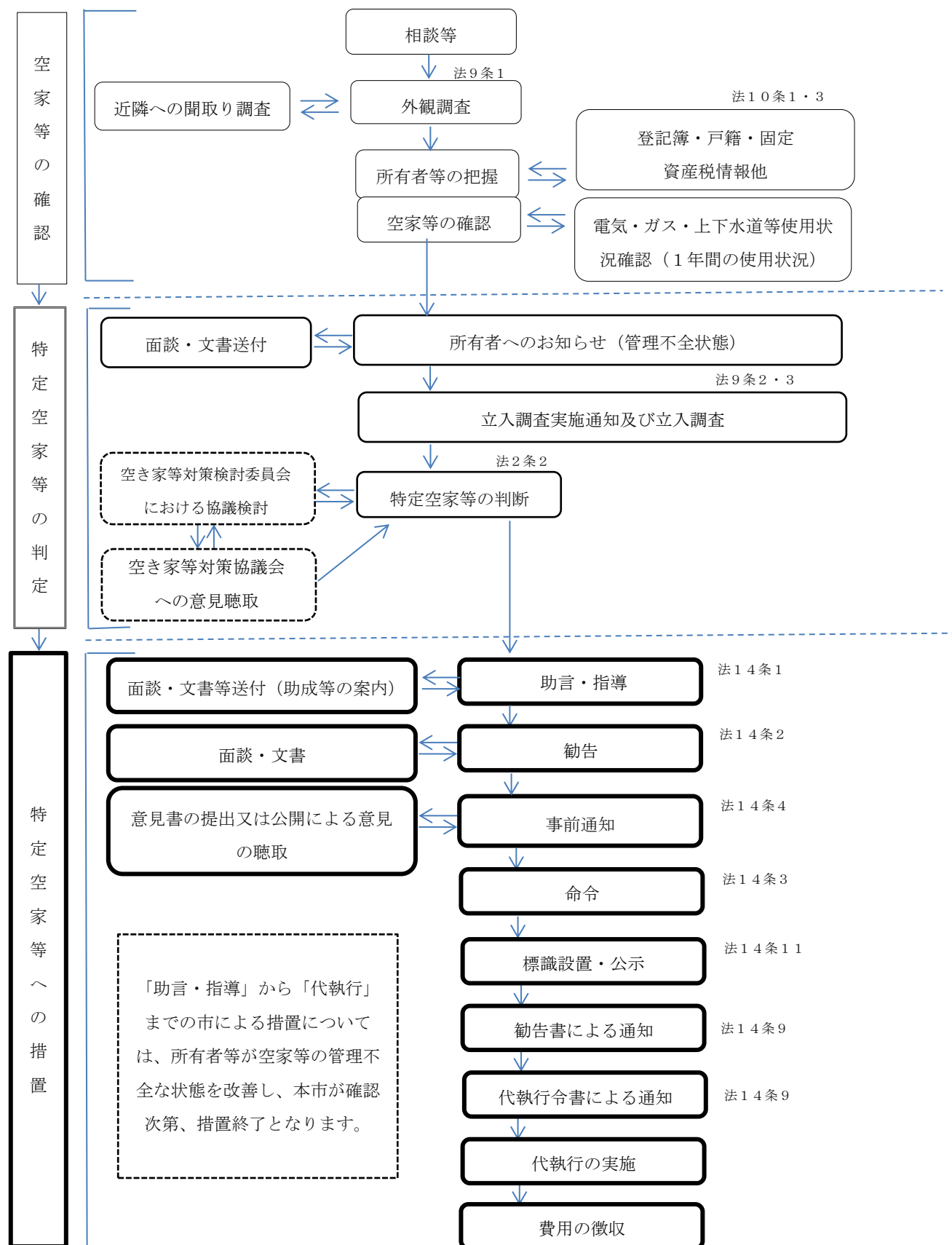
特定空家等に対する詳細の措置の流れは、23ページの措置のフローのとおりです。

【主な取り組み】

チ 特定空家等の認定及び措置の実施

○特定空家等に対する措置のフロー

図表 1 6 措置に関する業務の基本的な流れ



3 活用・流通の促進

(1) 空き家バンク制度の充実

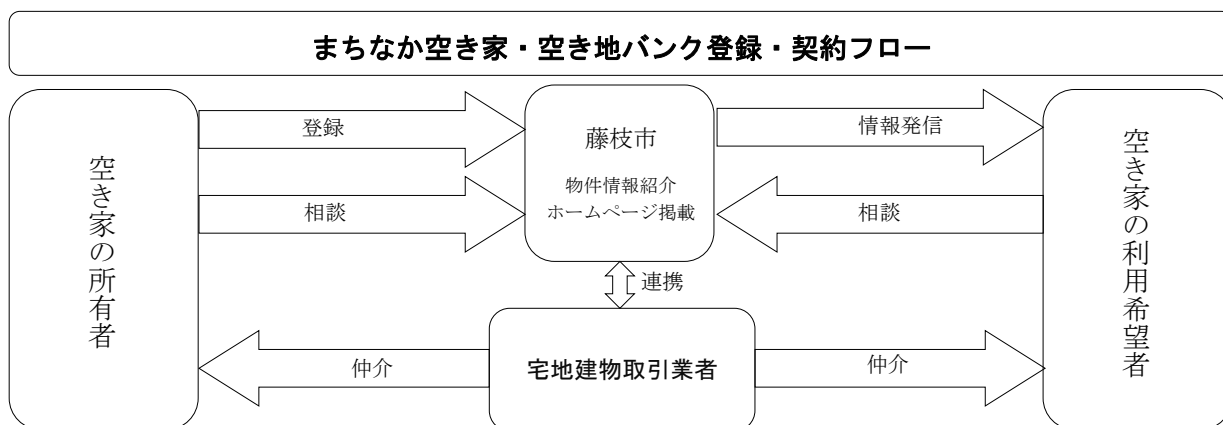
空き家バンクとは、自治体が主体となり空き家を紹介する制度で、空き家の所有者と利用希望者のマッチングを行うためのものです。空き家の市場への流通促進のため、公益社団法人宅地建物取引業協会や公益社団法人全日本不動産協会と相互に連携、協力し、空き家バンク制度の充実を図ります。

空き家バンク制度の利用を促進させるためには、制度の認知度の向上が重要であるため、空き家所有者等に対する啓発活動や相談会における積極的な登録促進により登録物件の増加を図り、制度利用を促します。

【主な取り組み】

- イ まちなか空き家・空き地バンクの推進
- ロ 中山間地域空き家バンクの推進

図表 17 「まちなか空き家・空き地バンク」フロー



(2) 空き家の情報公開による流通促進

空き家の買主が必要とする情報は、建物の状況（劣化事象や傾き、雨漏りしていないか等）などの情報です。空き家は、維持管理や環境等の状況により物件ごとに大きな差が生じます。そのため、売主、買主が安心して建物の取り引きが出来るよう空き家の状況についての建物状況調査（インスペクション）の実施を促進するとともに、耐震性や建物状況調査の実施、リフォーム等の情報提供が行われる空き家に対して、国が商標登録したロゴマークを使用することができる「安心R住宅」の普及を促進し、空き家の流通を促します。

【主な取り組み】

- ハ 建物状況調査（インスペクション）実施の促進
- ニ 安心R住宅の普及促進

(3) 空き家の活用及び流通に対する助成

耐震性を有する空き家の有効活用と市内での持家取得を支援するため、空き家の取得・改修に要する経費や移転に要する経費への一部助成を行います。

さらに、付加価値の高い古民家の活用や空き家を改修し三世代同居等とする場合への支援についても検討し、世代間で引き継ぐことにより空き家の利活用を図ります。

【主な取り組み】

ホ 空き家活用・流通促進事業による助成 ※1 (33ページ用語解説参照)

ヘ 中山間地域活性化推進事業による助成 ※1 (33ページ用語解説参照)

(4) 空き家の流通のための民間事業者の創意工夫に対する支援

“テレワーク”や“デュアルライフ”など、新たな生活様式への関心が高まる中、このような需要に対して空き家を活用していくことは、空き家の増加を抑制するだけでなく、移住・定住を促すためにも有効な取組であると考えられます。

このような新たな需要に対応した空き家の流通を図るため、民間事業者が創意工夫をした取組に対する支援を検討していきます。

【主な取り組み】

ト 空き家の流通のための民間事業者の創意工夫に対する支援の検討

(5) 空き家を他用途に利活用する場合の支援

空き家の福祉や子育て、地域コミュニティの向上を図る施設への利活用については、空き家等の所有者と利用希望者とのマッチングや国の助成制度の紹介により有効活用へと導きます。また、新規起業による店舗、事務所としての利活用、現代の新しい住まいの形であるシェアハウスへの利活用など、民間企業による多様な利活用形態への空き家の再生、リノベーションへの取り組みに対し支援を行い、地域の魅力の向上や地域の活性化に取り組みます。さらに、小規模農地等が付随する空き家等については、中山間地域空き家バンクへの登録による農地の権利取得のための下限面積の緩和や、住宅に付随する狭小農地の非農地申請など、物件に応じた対応が図れるよう支援していきます。

【主な取り組み】

チ 空き家再生等推進事業による支援 ※3 (33ページ用語解説参照)

リ 空き家対策総合支援事業による支援 ※4 (33ページ用語解説参照)

ヌ 小規模農地等が付随する空き家の活用等の支援

(6) 空き家の除却後の跡地の活用

除却した空き家等にかかる跡地は、所有者等の財産であることはもちろんのこと、地域においては、賑わいにつながる有効な資産です。所有者等に対し跡地の有効活用を促し、地域コミュニティ等による空き地の管理や利活用について研究するとともに、空き地バンク制度等により、跡地の市場流通を促します。

【主な取り組み】

(再掲) まちなか空き家・空き地バンクの運営

4 推進体制の強化

(1) 空き家ゼロにサポーターとの連携

空き家の適正管理や利活用を促進させるためには、空き家等に日常的に関わる民間事業者の専門性や創意工夫を活かすことが有効です。そのため、不動産事業者や建築士、建設業者など多業種の民間事業者で構成する「空き家ゼロにサポーター」の特性を活かし、空き家の活用に関する取組を支援するとともに、相談会などの啓発や、空き家の管理・活用に関する各種セミナー等を実施していきます。

◎サポーターの構成（令和2年10月末現在）

不動産業：9者、建設業：4者、解体業：2者、司法書士事務所：1者、

行政書士事務所：2者、税理士事務所：1者、金融機関：1者、その他：10者

【主な取り組み】

イ 空き家ゼロにサポーターと連携した相談会や啓発事業等の実施

(2) 専門家団体との連携

司法書士や建築士、宅建士、土地家屋調査士などの専門家団体と締結した「空き家等の対策に関する協定」に基づき、相談員派遣制度などを通して、行政だけでは対応が困難な案件に対する取り組みを推進します。

【主な取り組み】

（再掲）空き家管理・活用相談員派遣制度の実施

(3) 自治会等地域住民との連携

定期的な空き家調査により空き家の把握に努めていますが、空き家は随時発生しています。自治会等地域住民に、空き家に関する通報や相談等を促し、新たに発生する空き家に関する情報を把握し対応を図ります。なお、活用が図られない空き家等については、居場所や交流施設など有効活用できるよう地域に提案するとともに、地域において草刈りなどの管理の実施を希望する場合には所有者等に投げかけるなど、地域と連携した空き家対策を推進していきます。

また、同時期に多くの住宅が建築された住宅団地では、老朽化も同時に進行し多くの空き家が同時期に発生することが懸念されます。このような地域では、空き家個々への対応だけでなく、自治会等地域住民の理解を得ながら、モデル事業として地域全体の魅力を向上させるまちづくりとしての総合的な施策の構築を図ります。

【主な取り組み】

ロ 自治会等地域住民からの通報や相談等による空き家情報の把握

ハ 地域への空き家等の管理や活用の提案

二 住宅団地を対象としたまちづくりとしての総合的な施策の構築

(4) 相談体制の充実（再掲）

【主な取り組み】

（再掲）相談・通報等に対する庁内各部署及び関係機関との連携

- (再掲) 専門家等による個別相談の実施
(再掲) 県との共催によるワンストップ相談会の実施

(5) 空き家等対策検討委員会・協議会の開催

① 空き家等対策検討委員会

空き家等がもたらす問題が多岐にわたることから関係する各部署と連携することにより、問題の早期解決を図り、空き家の他用途への利活用に向けた協議や検討を行います。また、特定空き家等の認定においては、空き家等対策協議会（28ページ参照）に付議する前に検討を行います。

【主な取り組み】

ホ 空き家等対策検討委員会の開催

図表 16 空き家等対策検討委員会 構成組織及び役割

各部署名	役割分担
空き家対策室	総合窓口 空き家等対策計画実施主体
建築住宅課	保安上危険な建築物等に対する措置 木造住宅の耐震診断事業の実施
都市政策課	著しく景観を損なった空き家への措置
中心市街地活性化推進課	中心市街地の空き家の利活用
建設管理課	交通に支障を及ぼす空き家等への措置
総務課	代執行等の手続き支援
大規模災害対策課	災害に係る空き家の緊急措置
広域連携課	移住・定住対策の実施 シティ・プロモーションの実施
財政課	代執行等の予算措置
課税課	勧告を受けた特定空き家等への措置
協働政策課	空き家の地域コミュニティー等への利活用の検討
市民活動団体支援室	空き家対策活動団体等への働きかけ
市民相談センター	空き家にかかる専門家相談の実施

各部署名	役割分担
市民課	空き家所有者等の戸籍・住民記録による確定支援
福祉政策課	福祉分野での空き家の利活用の検討
児童課	子ども・子育て支援にかかる空き家の利活用の検討
介護福祉課	介護分野での空き家の利活用の検討
地域包括ケア推進課	高齢者への空き家に関する啓発
農林課	空き家に棲みつき、周辺に被害を与えている有害鳥獣及び狩猟鳥獣対策への指導
商店街活性化推進室	商店街における空き家の利活用の検討
中山間地域活性化推進課	中山間地域の空き家の利活用
農業委員会	農地法に係る規制等の許可
生活環境課	著しく衛生上有害な空き家への措置（害虫等） 生活環境の保全を図るための空き家への措置（立木等）
上水道課	上水道の閉栓等の情報による空き家の確認
志太消防 予防課	空き家の火災発生予防への措置 用途変更に伴う消防法適合の事前確認

② 空き家等対策協議会

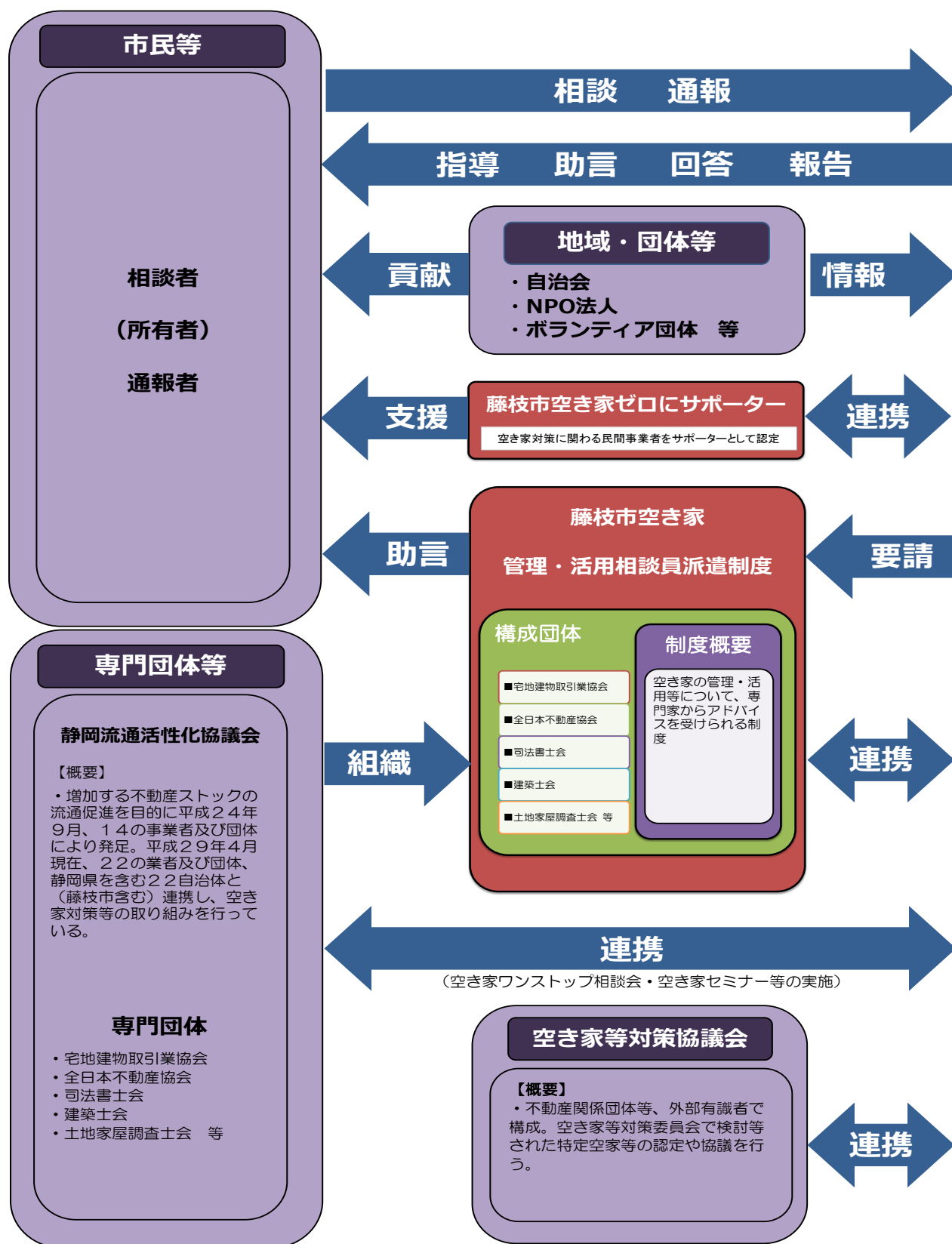
自治会、司法書士会、土地家屋調査士会、建築士会、不動産関係団体等外部有識者で構成された協議会を設置し、特定空家等に対する措置の助言、指導、勧告や空き家等対策に関する協議・意見聴取を行います。

◎選出団体：藤枝市自治会連合会、静岡県司法書士会、（一社）志太建築士会、（公社）静岡県宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会、静岡県土地家屋調査士会、藤枝市社会福祉協議会、静岡産業大学、藤枝商工会議所、藤枝金融協会

【主な取り組み】

へ 空き家等対策協議会の開催

図表 19 空き家等に関する対策の実施体制



藤枝市

消 防

空き家等 総合相談窓口

(空き家対策室)

担当課へ引継ぎ又は担当課が個別受付

空き家等対策検討委員会

【概要】

・空き家等がもたらす問題が多岐にわたることを踏まえ、関係する各部署と情報を共有し、空き家の多用途への利活用や課題の早期解決に向けた協議や検討を行う。

適正管理

■適切な管理に対応する部署

●空き家の相談・保安上危険なことに關すること

- ・都市建設部 空き家対策室（総括）
- ・都市建設部 建 築 住 宅 課（建築基準法関係）
- ・都市建設部 建 設 管 理 課（道路・境界関係）
- ・危機管理センター 大規模災害対策課（地域防災計画関係）
- ・志太消防 予 防 課（消防法関係）

●衛生上有害なことに關すること

- ・環境水道部 生 活 環 境 課（動物・臭い・草木繁茂等関係）

●景観阻害なことに關すること

- ・都市建設部 都 市 政 策 課（景観法・立地適正化関係）
- ・環境水道部 環 境 政 策 課（閑居基本計画関係）

●生活環境上不適切なことに關すること

- ・環境水道部 生 活 環 境 課（動物・臭い・草木繁茂等関係）
- ・産業振興部 農 林 課（鳥獣等関係）
- ・志太消防 予 防 課（消防法関係）

■空き家等の建物所有者確認に対応する部署

●老朽建物の建物所有者確認に關すること

- ・都市建設部 空き家対策室（総括）
- ・市民文化部 市 民 課（住民票・戸籍関係）
- ・財政経営部 課 税 課（建物所有者関係）
- ・環境水道部 上 水 道 課（閉栓関係）

●空き家の衛生上有害・生活環境上不適切な建物所有者確認に關すること

- ・環境水道部 生 活 環 境 課（総括）
- ・市民文化部 市 民 課（住民票・戸籍関係）
- ・財政経営部 課 税 課（建物所有関係）
- ・環境水道部 上 水 道 課（閉栓関係）

■空家法による勧告・命令・代執行に対応する部署

●空家法の代執行等に關すること

- ・都市建設部 空き家対策室（総括）
- ・財政経営部 財 政 課（予算関係）
- ・財政経営部 課 税 課（税特別関係）
- ・総 務 部 総 務 課（法務助言関係）

■空き家等の活用に対応する部署

●空き家の活用に関すること

- ・都市建設部 空き家対策室（総括）
- ・健康福祉部 介護福祉課（介護認定関係）
- ・健康福祉部 福祉政策課（福祉分野関係）
- ・健康福祉部 地域包括ケア推進課（高齢者福祉関係）
- ・健康福祉部 児 童 課（子育て支援関係）
- ・企画創生部 広 域 連 携 課（移住・定住関係）
- ・農業委員会 農業委員会事務局（農地法関係）
- ・志太消防本部 予 防 課（消防法関係）

●中山間地域の空き家の活用に関すること

- ・産業振興部 中山間地域活性化推進課

●中心市街地の空き家の活用に関すること

- ・都市建設部 中心市街地活性化推進課

●商店街の空き家の活用に関すること

- ・産業振興部 商店街活性化推進室

●地域との協働活用に関すること

- ・市民文化部 協 働 政 策 課（自治会関係）

■跡地の利活用に対応する部署

●跡地の利活用に関すること

- ・危機管理センター 大規模災害対策課（地域防災計画関係）
- ・市民文化部 協 働 政 策 課（ふれあい広場関係）

第5章 計画の見直し・公表・目標値

1 計画の見直し及び公表

(1) 計画の見直し

第1章4 計画期間に記載のとおり、本計画については、概ね5年ごとに見直しを行います。また、本計画の指標である住宅・土地統計調査は5年に一度調査が行われ、次回は令和5年に実施予定であり、それに合わせ空き家の実態を把握し、本計画に反映させます。なお、計画期間中であっても、法令や国の補助制度等の改正や社会情勢の変化等にあわせ、随時必要な見直しを行います。

(2) 公表

空き家等対策計画を作成又は変更したときは、法第6条第3項に基づき、市のホームページに掲載することなどにより公表します。

2 計画の目標値

図表20

目標1 安全・安心なまちを創る

(累計)

指標名	空き家解体・除却事業による解体件数				
指標の説明	空き家解体・除却事業の補助金交付実績				
令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	
40件	80件	120件	160件	200件	

目標2 人が集う活気のあるまちを創る

(累計)

指標名	空き家活用・流通促進事業の利活用件数				
指標の説明	空き家活用・流通促進事業（取得・改修）の補助金交付実績（両事業を活用している場合は、併せて1件とする。）				
令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	
50件	100件	150件	200件	250件	

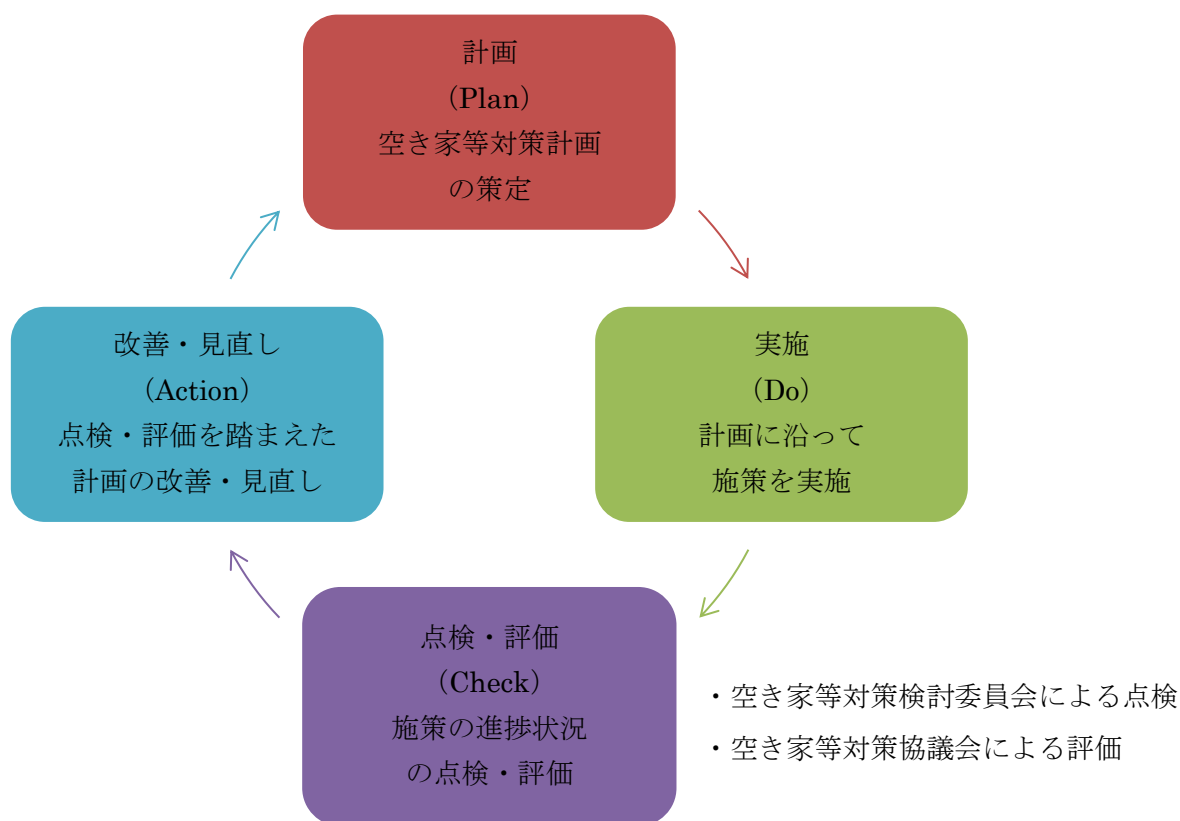
目標3 皆が協働して住みよいまちを創る

(累計)

指標名	相談会での相談件数				
指標の説明	専門家等による相談会での相談件数				
令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	
30件	60件	90件	120件	150件	

3 計画の進行管理

各種施策の進捗状況や目標達成状況を点検・評価するために、計画、実施、点検・評価、改善・見直しのPDCAサイクルの考えに基づき計画の進行管理を行います。各施策の目標は、年度毎の進捗状況や達成状況の点検評価を行い、概ね5年毎に見直しを行います。また、本計画については、今後の社会情勢の変化などを踏まえ必要に応じて見直しを行います。



PDCAサイクルに基づく進行管理のイメージ

用語解説

※1 空き家活用・流通促進事業

市内に住む子育てファミリー又は市外居住者が空き家を取得・改修に要する経費、若しくは、空き家の所有者が市内に住む子育てファミリー又は市外居住者を、入居させる際の建物改修に要する経費の一部を助成するほか、市外居住者が空き家への移転に要する経費等の一部を助成する事業

※2 中山間地域活性化推進事業

空き家バンクに登録された物件の改修等に要する経費の一部を助成するほか、市外に居住する世帯を対象に同物件への移転に要する経費の一部を助成する事業

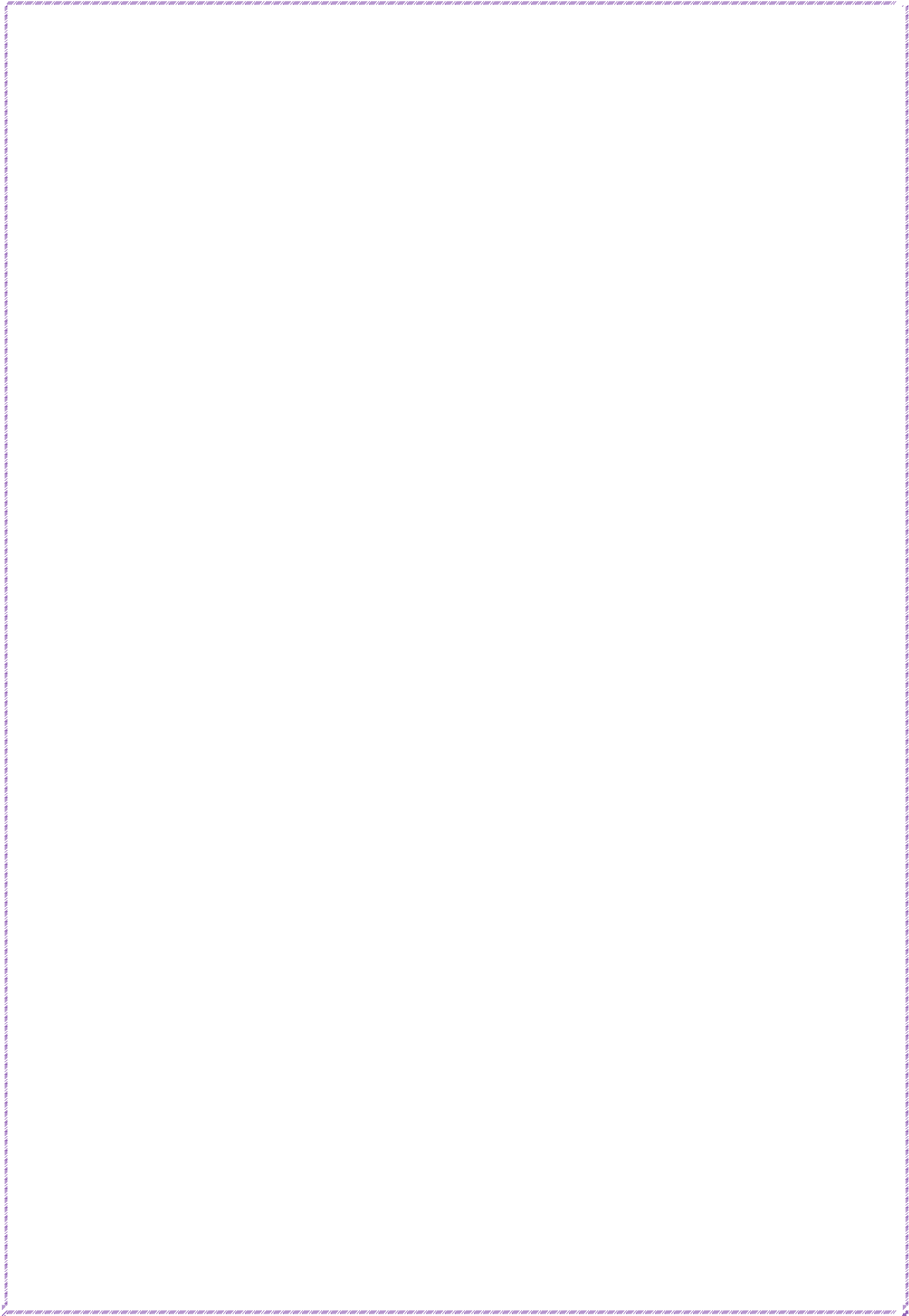
※3 空き家再生等推進事業

空き家等対策計画に基づき実施する空き家住宅又は空き建築物を滞在体験施設、交流施設等の用に供するための改修事業や不良住宅又は空き家住宅の除却を行いポケットパーク、避難場所の確保等跡地を地域活性化のための活用する事業を実施する市町に対して、国が行う支援事業

※4 空き家対策総合支援事業

空き家等対策計画に基づき実施する空き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に対して、国が重点的、効果的に行う支援事業





発行：藤枝市 都市建設部 空き家対策室
〒426－8722
静岡県藤枝市岡出山一丁目11番1号
TEL：054-631-5750（直通）
FAX：054-643-3280

