

(案)

藤枝市空家等対策計画兼  
空き家対策総合実施計画

令和8年 月



藤枝市  
Fujieda City

本市では、人口減少や核家族化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。

令和5年の住宅・土地統計調査によると、本市の空き家率は9.9%であり、静岡県平均の空き家率16.7%と比較し低い数値であり県内最小となっています。また、平成30年の同調査の本市の空き家率11.8%からも減少しておりますが、空き家の内訳をみると利活用の目的のない空き家が全体の6割程を占めており、空き家に関する取組は「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。

団塊の世代が75歳以上の高齢者となる中、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、自治会、町内会など地域の方々を始め、「空家等管理活用支援法人」、本市独自の「空き家ゼロにサポーター」など民間事業者との連携を更に強化し取り組みます。

結びに、本計画の策定に当たりまして、御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、貴重な御意見、御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 8 年 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	1
4 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類その他の空き家等に関する対策に関する基本的な方針	2
5 計画期間	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数等の推移	4
3 種類別の空き家の状況の推移	5
4 空き家の調査	6
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 目標	15
3 基本方針	15
4 施策体系図	17

## 第4章 空き家等対策の具体的な取組

1 空き家等の発生抑制（予防）・適正管理の推進	19
2 管理不全な空き家等の解消	22
3 活用・流通の促進	26
4 推進体制の強化	28
5 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項	33

## 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	34
2 計画の目標値	34
3 計画の進行管理	35

用語解説	36
------	----

# 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月と令和3年3月に藤枝市空き家等対策計画を策定し、空き家等対策に取り組んできました。また、令和5年3月に「藤枝市空き家等の適正な管理に関する条例（以下「条例」という。）」を制定し、法が規定しない部分を補完することでより実効性ある空き家等対策を展開しました。

加えて、令和5年12月に行われた法改正では、空家等管理活用支援法人※1（36ページ参照）の指定制度や管理不全空家等認定制度などが設けられました。

その他不動産登記法の改正により令和6年4月1日から相続登記の義務化が始まり、令和8年4月1日からは住所変更登記も義務化され、空き家等対策に向けた条件が整いつつあります。本計画では、令和6年度に実施した実態調査の結果も踏まえ、現計画において取り組むべきと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、空き家等対策を推進していきます。

本計画において、法における「空家等」に該当するものについては、「空家等」又は「空家」と表記し、一般的な表現については「空き家」又は「空き家等」と表記しています。また、固有名詞、個別の計画や補助金の名称等を示す場合を除き、空き家とその敷地を含む場合には「空き家等」と表記しています。

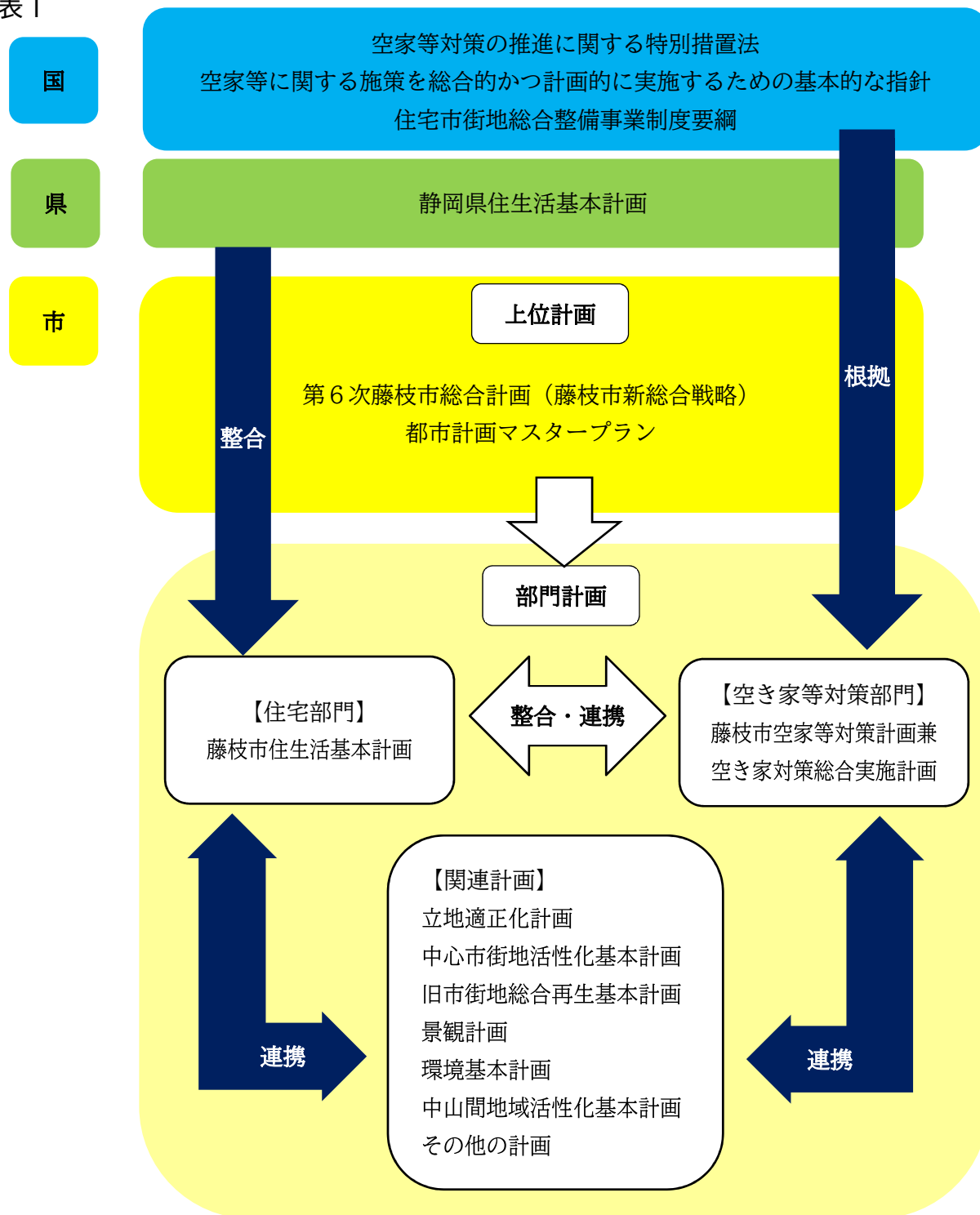
## 2 計画の目的

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組等を定め、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7条第1項に規定する「空家等対策計画」と住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成16年4月1日 国住市第350号国土交通省事務次官通知）第25第2項に規定する「空き家対策総合実施計画」を兼ねるものとします。また、本計画は「藤枝市総合計画」及び関連する個別計画と整合を図るものとします。

図表 1



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

##### (1) 対象地区

空き家等に関する対策の対象とする地区は、空き家等が市内全域に分布していることから藤枝市内全域（194.06平方キロメートル）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) 対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする空き家等の種類は、法第2条に規定する「空家等」、「特定空家等」、法第13条に規定する「管理不全空家等」のほか、予防の観点から法の規定に該当しない空き家等になる見込みの一戸建て住宅も対象とします。

## (3) 基本的な方針

市全域が空き家等対策に取り組むべき地域と考え、以下の基本的方針で施策を推進します。

### ア 空き家等の発生抑制（予防）・適正管理の推進

空き家の発生抑制や空き家を適正に管理するため、空き家等に関する意識の啓発や相談体制の充実、住宅の長寿命化の促進などの取組を推進します。

### イ 空き家等の活用・流通の促進

空き家等の活用、流通を促進するため、空き家バンク制度の充実、空き家等流通のための民間事業者に対する支援などの取組を推進します。

### ウ 管理不全な空き家等の解消

管理が不適当な空き家等を解消するため、特定空家等、管理不全空家等への対応、空家等管理活用支援法人との連携などの取組を推進します。

### エ 民間事業者等と連携した推進体制の更なる強化

空家等管理活用支援法人、空き家ゼロにサポーター※2（36ページ参照）など空き家等対策に取り組む民間事業者等と連携した取組を強化します。

## 5 計画期間

令和8年度から令和12年度までの5年間の計画とします。

## 6 ローカルSDGsとの関連

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等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

令和5年の住宅・土地統計調査（総務省、調査基準日：令和5年10月1日）によると本市の住宅総数60,250戸のうち、空き家数は5,990戸で、空き家率は9.9%となっています。

この空き家率は、全国（13.8%）、静岡県（16.7%）及び近隣市よりも低く、前回（平成30年）の11.8%から1.9ポイント減少しています。

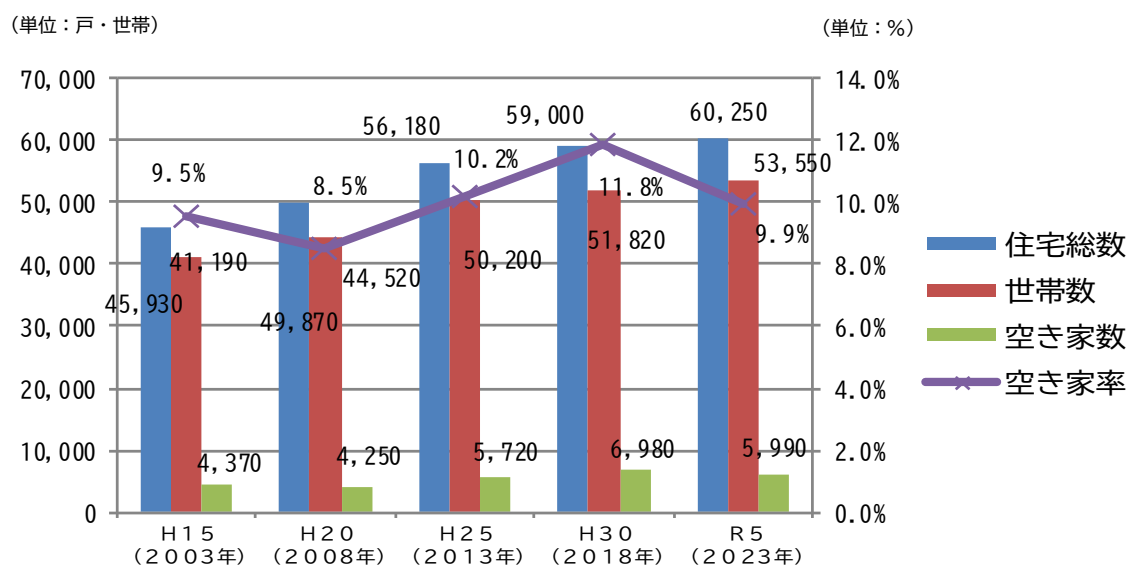
図表2 全国・静岡県・県内各市の空き家数（資料 令和5年住宅・土地統計調査）

区 分	住宅総数(戸)	空き家数(戸)	空き家率(%)
全 国	65,046,700	9,001,600	13.8%
静岡県	1,774,100	296,300	16.7%
藤枝市	60,250	5,990	9.9%
焼津市	60,500	7,630	12.6%
島田市	40,540	4,940	12.2%
静岡市	346,100	52,700	15.2%

### 2 住宅総数及び空き家数等の推移

本市では、住宅総数が世帯総数を上回るものの、空き家数及び空き家率はともに平成30年度から減少しています。（単位：戸・世帯）

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）



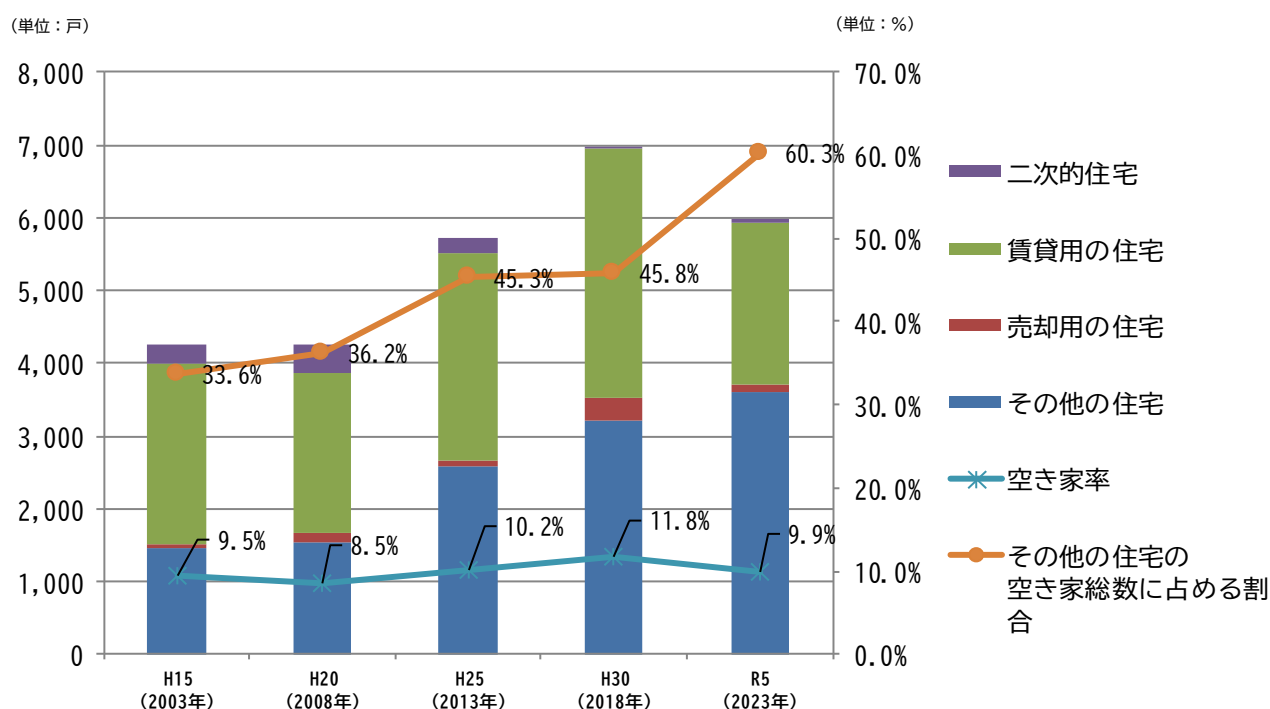
### 3 種類別の空き家の状況の推移

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戸であった空き家数は、令和5年には3,610戸と15年で約2.3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、令和5年には60.3%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総数に占める率の推移



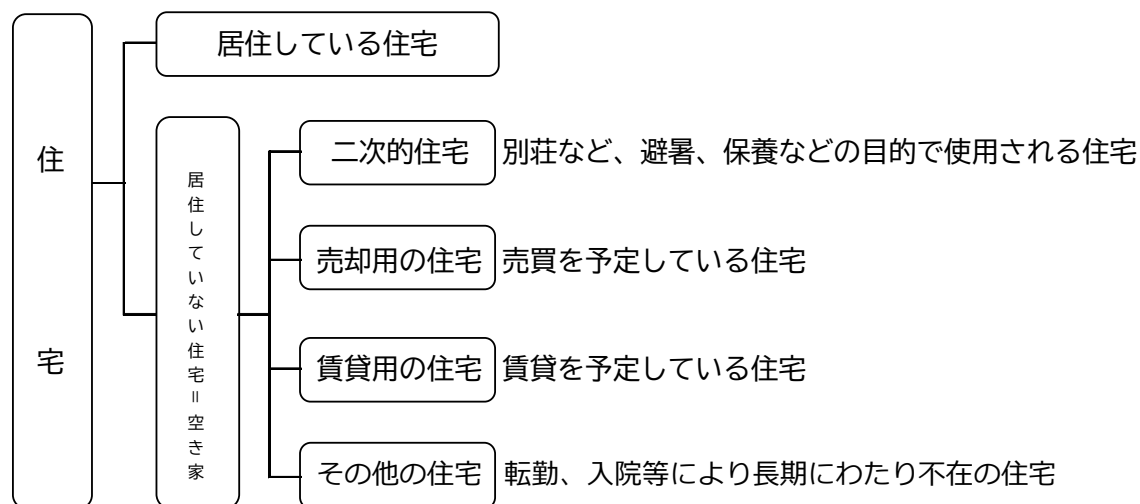
空き家の種類	平成 15 年 (2003 年)	平成 20 年 (2008 年)	平成 25 年 (2013 年)	平成 30 年 (2018 年)	令和 5 年 (2023 年)
その他の住宅	1,470	1,540	2,590	3,200	3,610
売却用の住宅	50	130	80	330	100
賃貸用の住宅	2,470	2,200	2,850	3,410	2,230
二次的住宅	280	380	210	30	50
空き家率	9.5%	8.5%	10.2%	11.8%	9.9%
その他の住宅の 空き家総数に占める割合	33.6%	36.2%	45.3%	45.8%	60.3%

※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（対象となる母集団の一部を調査して全体を推定する調査）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。

令和2年度に市内全域を対象に実施した空き家等実態調査では、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行い、540戸の一戸建住宅の空き家を確認し、令和7年3月31日現在で336件まで減少しました。

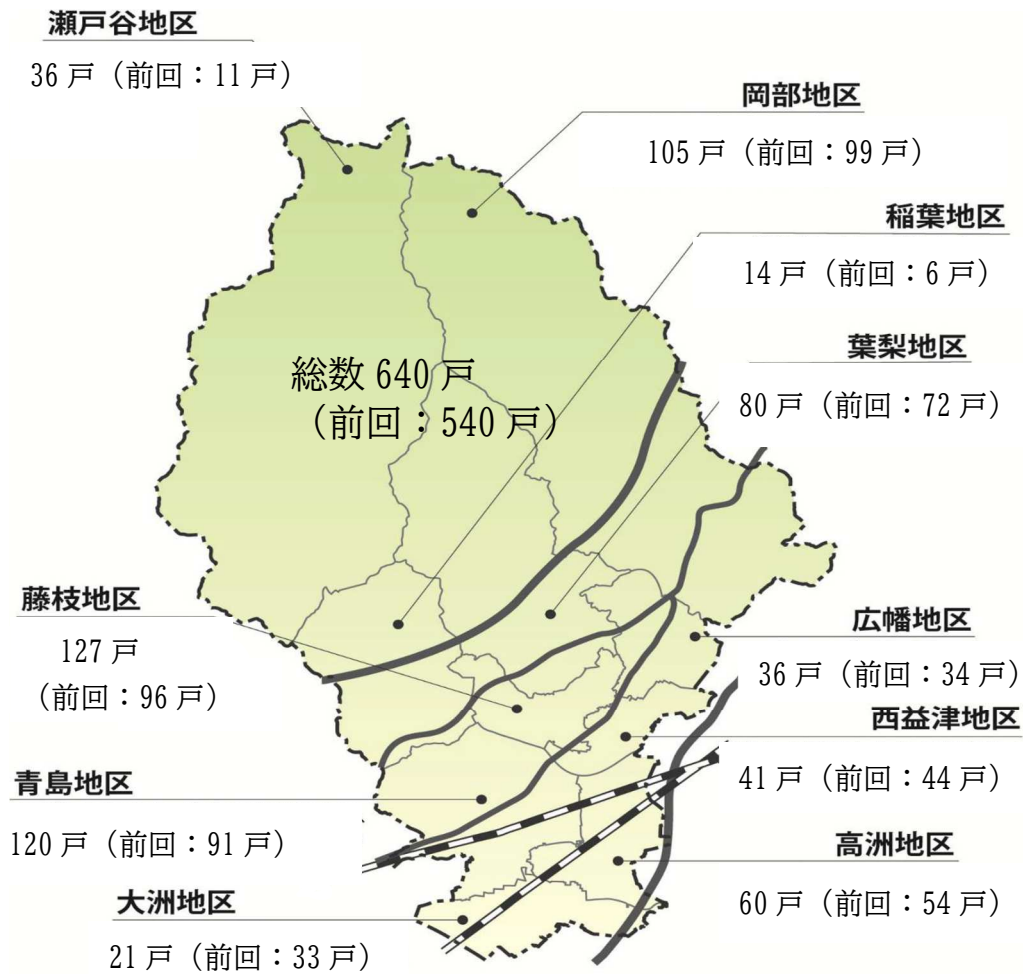
令和6年度に実施した調査では、令和2年度と同様に現地調査及び利活用調査から640戸の一戸建て住宅の空き家を確認しました。

空き家の地域別分布状況は、7ページの図表6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 一戸建住宅の空き家地区別集計

※前回は、令和2年度調査時の空き家



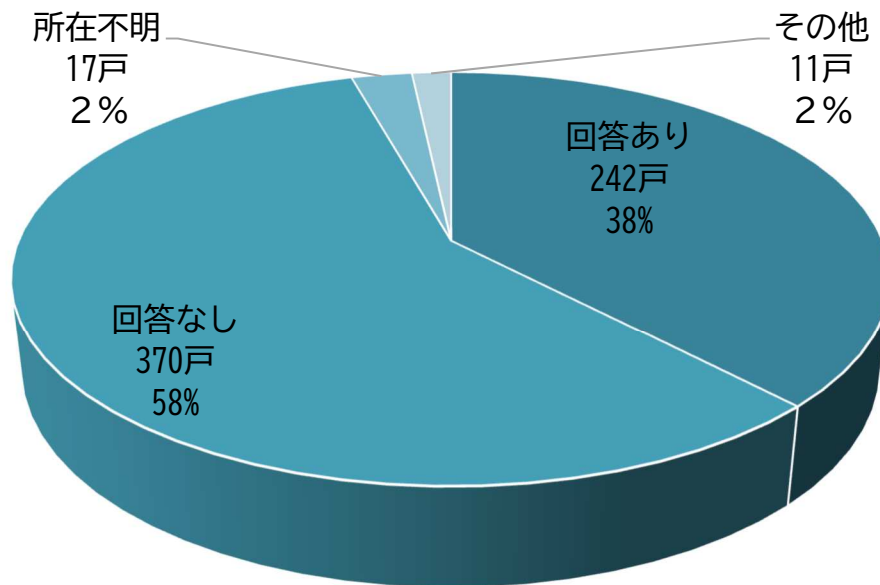
## (2) 建物利活用調査の結果

実態調査により判明した640戸の空き家所有者等を対象とした建物利活用調査では242戸の所有者から回答があり、空き家に居住しない理由として、「住んでいた人が死亡又は施設入所（入院）」が114戸で、回答のあった242戸の47%を占めています。（図表8）

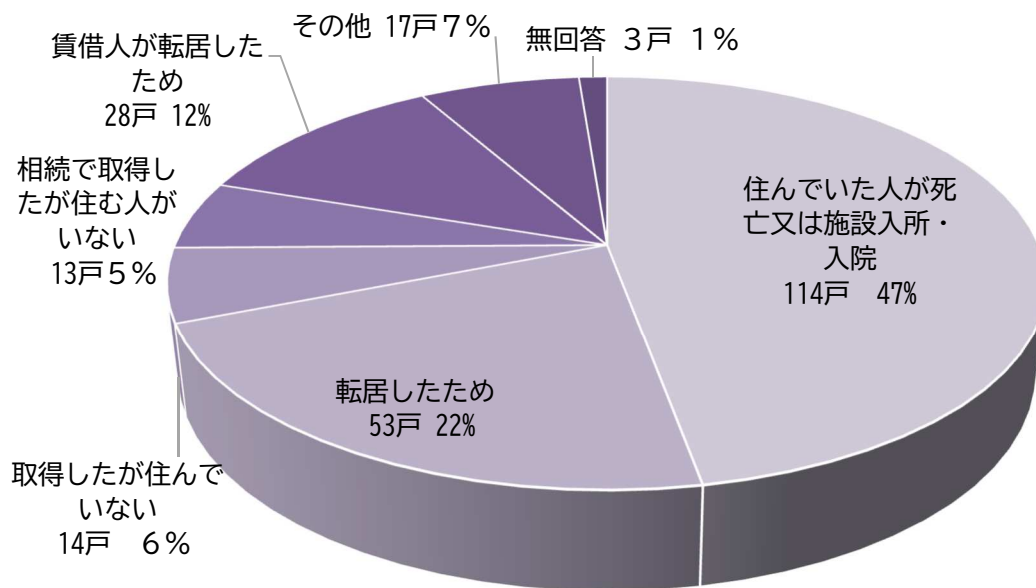
今後の利活用方法については、95戸が売却又は賃貸による利活用を希望しています。また、無回答と未定を合わせた62戸の空き家は、今後の利活用の意向が確認できませんでした。（図表9）

図表7 空き家建物利活用調査結果 対象 640 戸

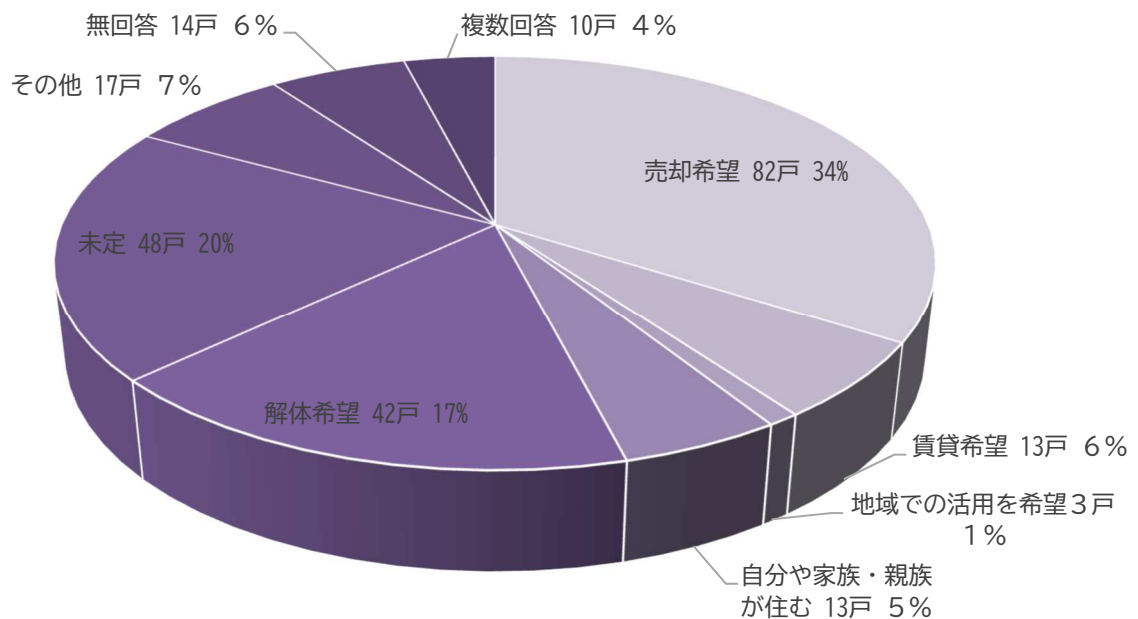
※令和7年2月集計



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



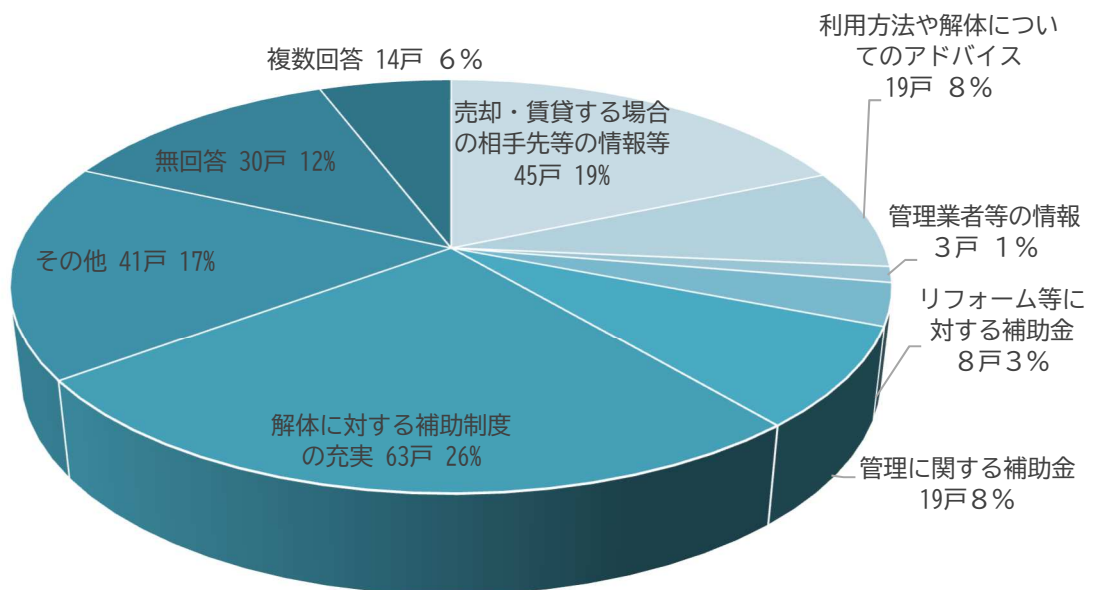
図表9 今後の空き家の利活用方法についての回答結果



### (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、解体に対する補助制度を充実させて欲しいが63戸で最も多く、次いで、売却・賃貸する場合の相手先の情報（不動産業者の紹介等）が45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せんが、空き家の実態を定期的に把握するため5年毎に実施される住宅・土地統計調査に合わせ、空き家の実態調査を実施します。

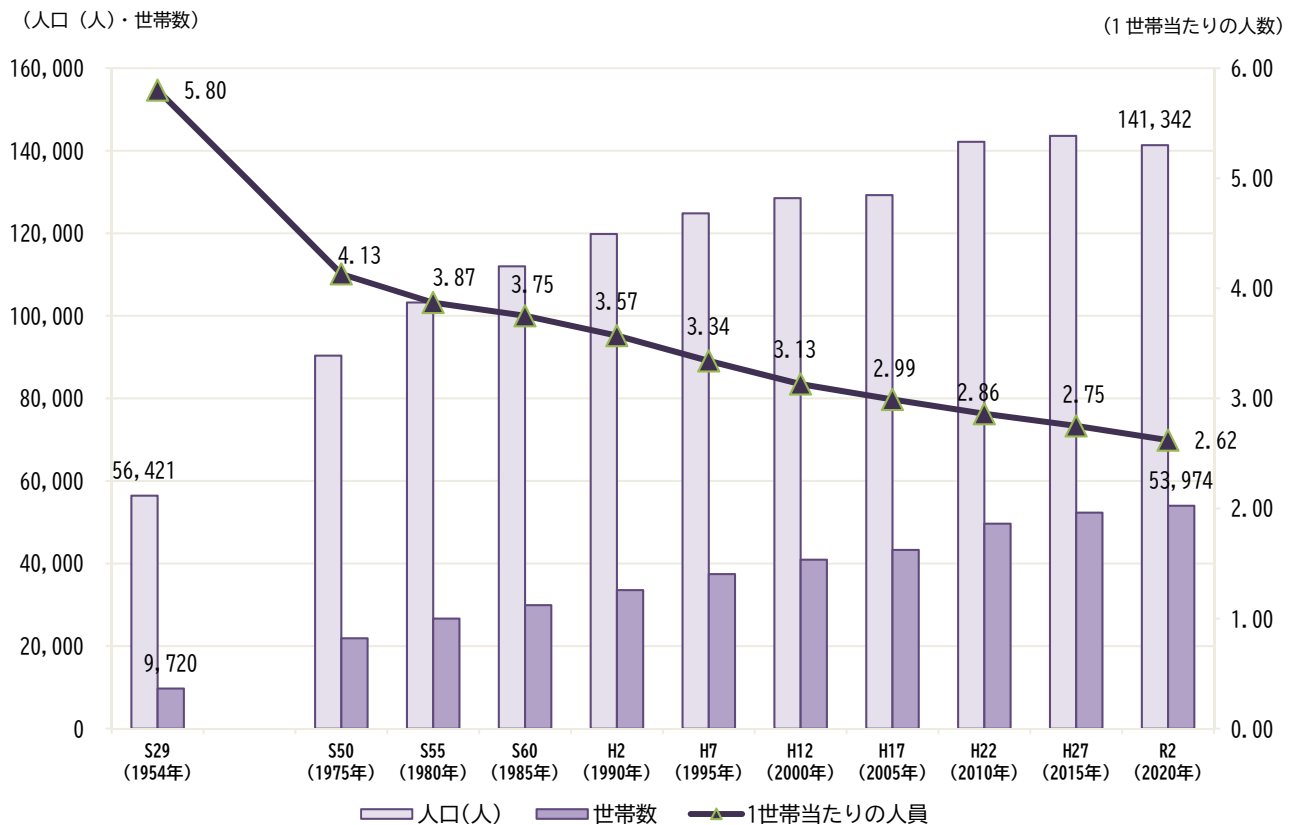
### 5 本市の人口・世帯の状況

#### (1) 人口・世帯の推移

昭和29年の市制施行当時、本市の人口は、56,421人、世帯数9,720世帯、1世帯当たりの人員5.80人でしたが、その後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世帯となりました。令和2年度の国勢調査では人口が減少に転じ人口141,342人、世帯数53,974世帯となりました。

図表11 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(藤枝市新総合戦略)によると、令和42年の本市の人口は、110,408人になると推計しており、令和2年の141,342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)

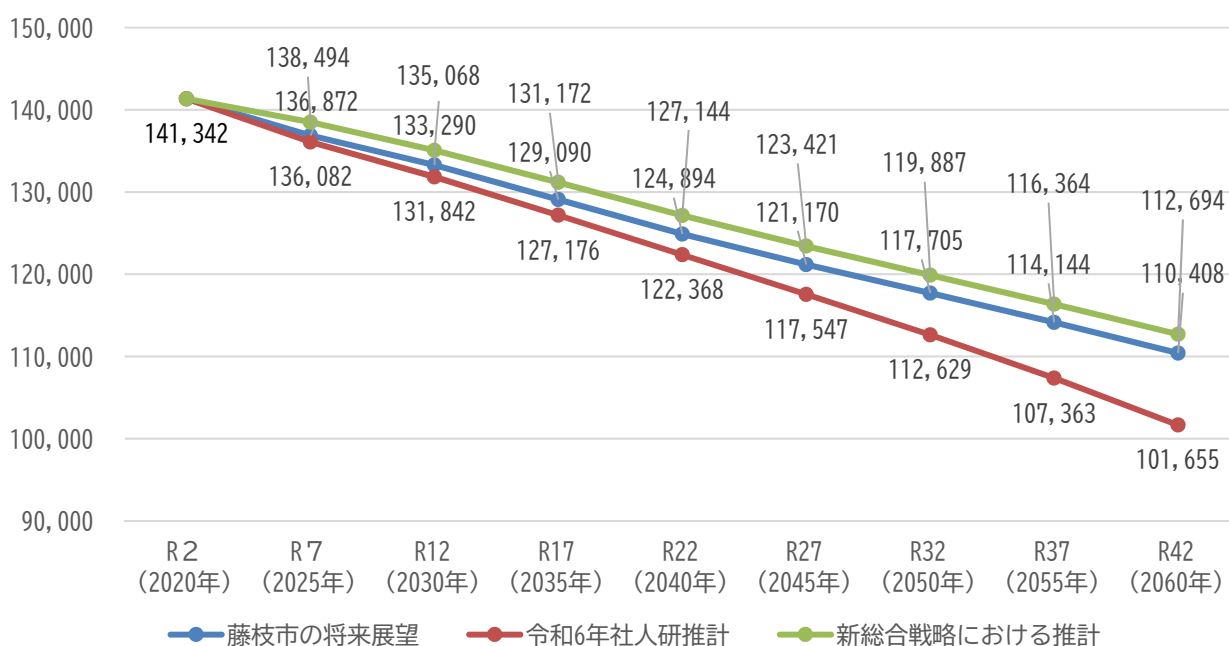
また、令和2年に30.3%だった高齢化率(人口に占める65歳以上の人の割合)は、令和32年に38.2%とピークを迎え、令和42年は35.4%と推計しています。(図表13)

性別・年齢階級別人口移動の動向をみると、男女ともに15～24歳の就職や進学などによる転出が目立ちます。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12 将来人口推計

（第6次藤枝市総合計画（藤枝市新総合戦略））

（単位：人）

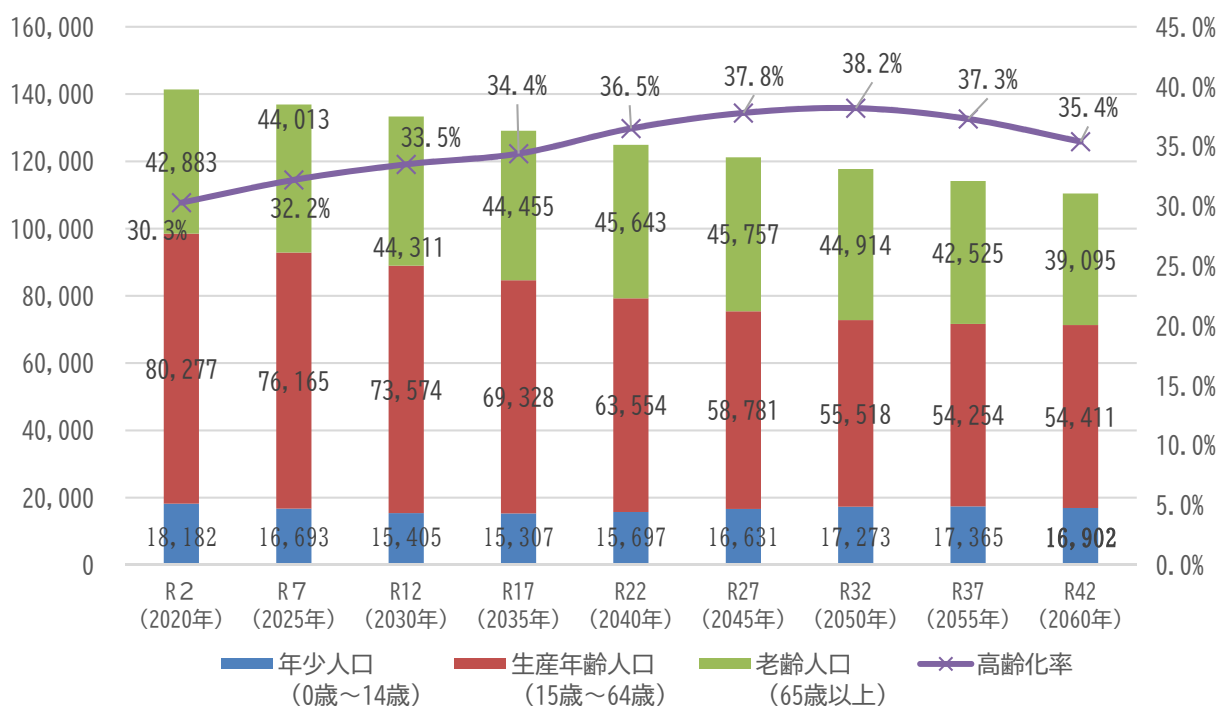


図表13 年齢3区分別人口の将来展望

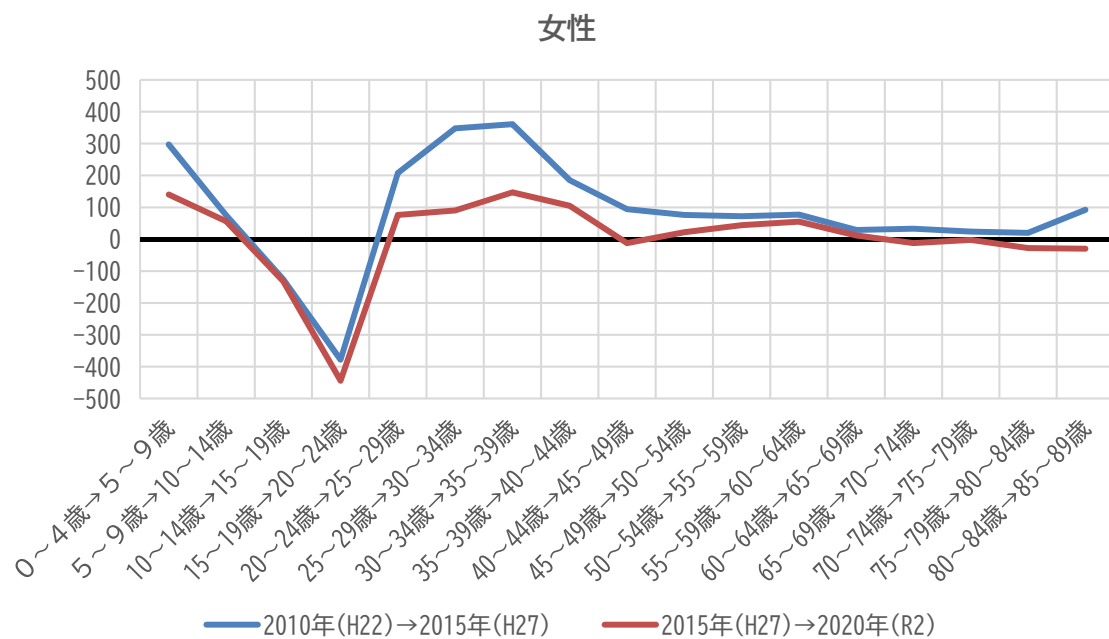
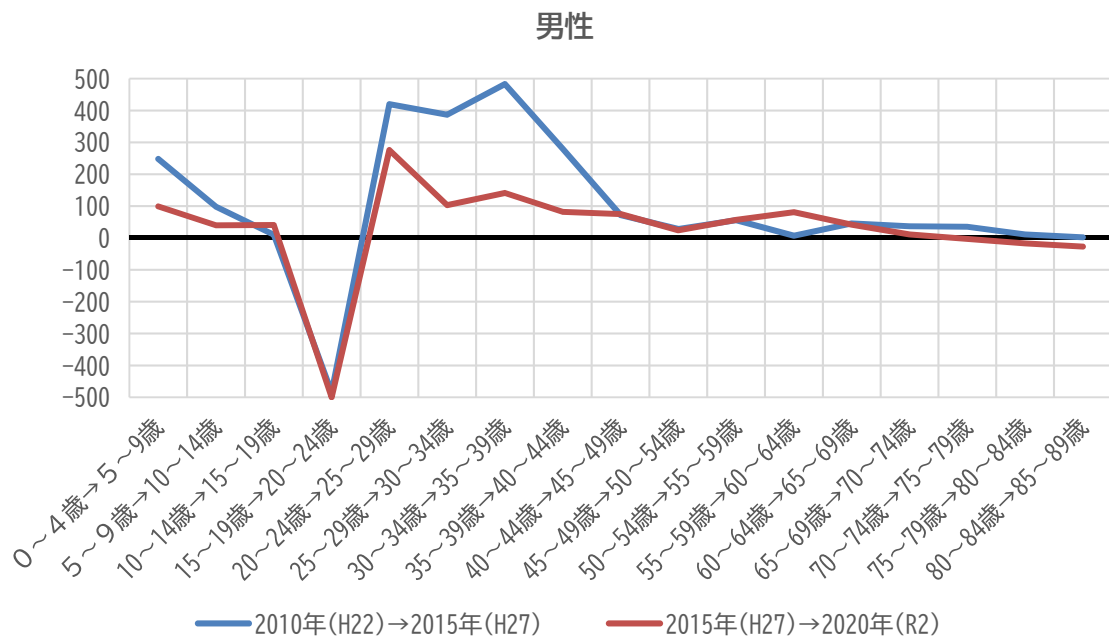
（第6次藤枝市総合計画（藤枝市新総合戦略））

（単位：人）

（単位：％）



図表 14 性別・年齢階級別人口移動の動向 (国勢調査)





## 6 まとめと考察

### (1) まとめ

#### ◆種類別の空き家の状況の推移から

- ・その他の住宅の空き家総数に占める割合が平成30年に45.8%であったものが、令和5年には60.3%と急激に増加している。

#### ◆実態調査から

- ・令和2年度に実施した実態調査により把握した540戸の空き家については、令和6年度末には336戸まで減少してきたが、令和6年度に実施した実態調査では640戸の空き家が確認された。

#### ◆将来人口推計から

- ・人口は減少に転じており、今後更に人口減少に起因した空き家の増加が予測される。

#### ◆年齢3区分別人口の将来展望から

- ・令和2年に30.3%であった高齢化率は令和32年に38.2%まで上昇を続けるが、同年をピークに減少に転じ、令和42年は35.4%と推計される。

#### ◆性別・年齢階級別人口移動の動向から

- ・就職進学を機とみられる10代後半の転出が目立つが、20代から30代及び10歳以下の社会増加がみられることから、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3割は活用方法が未定である（回答なしも含む。）。
- ・回答のあった空き家のうち、約4割は賃貸や売却などによる利活用を希望している。

### (2) 考察

#### ◆空き家総数に占めるその他の住宅が占める割合の増加について

- ・所有者が転勤や病気等により長期にわたり不在となっているその他の住宅が空き家総数に占める割合が増えることは、利活用の見込みのない空き家が増えているとも言えるため、これらの空き家が管理不適切な空き家に移行しないための取組を実施していく必要がある。

#### ◆実態調査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204戸の空き家が減少しているが、実態調査の結果などから空き家は今後増加していくことが見込まれるため、現計画を踏襲しながら、現計画での取組を強化して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。
- ・ 空き家は老朽化の進行が早く、管理の状況によっては特定空家等※1（下記参照）や管理不全空家等※2（下記参照）になるおそれがある。

特定空家等又は管理不全空家等に該当する空き家を確認した場合、状況を速やかに改善するよう所有者に強く働きかけるとともに、状況に応じた法的な措置を実施することが必要である。

#### ◆売却や賃貸による活用を希望する空き家について

- ・ 〚リモートワーク、や〚二地域居住、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ことから民間事業者との連携を図っていくことが必要である。
- ・ 子育て世代による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。

#### ◆その他考慮すべき事項

- ・ 分譲マンションは一棟全てが空室とならないと法第2条の空家等に該当しないが、藤枝駅周辺における建設状況や既存マンションの建築年数から将来的にマンション内に相当数の空室が生じることも想定されるため、次期以降の計画において一戸建ての空き家と同様にマンションの空室対策の検討が必要である。

※1 **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）

※2 **管理不全空家等**とは、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られる空家等をいいます。（法第13条第1項）

## 第3章 空き家等対策に係る方針

### 1 基本理念

～多様な参加者による将来を見据えた空き家対策で

安全・安心な住環境及び魅力あるまちづくり～

空き家等対策は、行政機関のみで行えるものではなく、空き家等の所有者、地域住民、民間事業者など多様な参加者によって実効性のある対策が可能となります。

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、将来を見据えて、安全・安心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。

### 2 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、空き家等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等を市場に流通させ、移住・定住による地域の人口対策により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

行政だけでなく地域住民や民間事業者などの様々な団体が、それぞれの役割や責務を認識し、相互に協力、協働、連携して空き家等対策に取り組みます。

### 3 基本方針

#### (1) 空き家等の発生抑制（予防）・適正管理の推進

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対策を所有者等が図れるよう専門家等による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の除却等に対する支援を行います。

#### (2) 管理不全な空き家等の解消

管理が不適正な空き家等については、所有者に適正管理をするよう働きかけるとともに、空き家等の状態に応じて特定空家等対策審査会※3（36ページ用語解説参照）に諮問し、特定空家等又は管理不全空家等への認定など法に基づく措置により、管理不全な空き家等の解消に取り組みます。

### (3) 活用・流通の促進

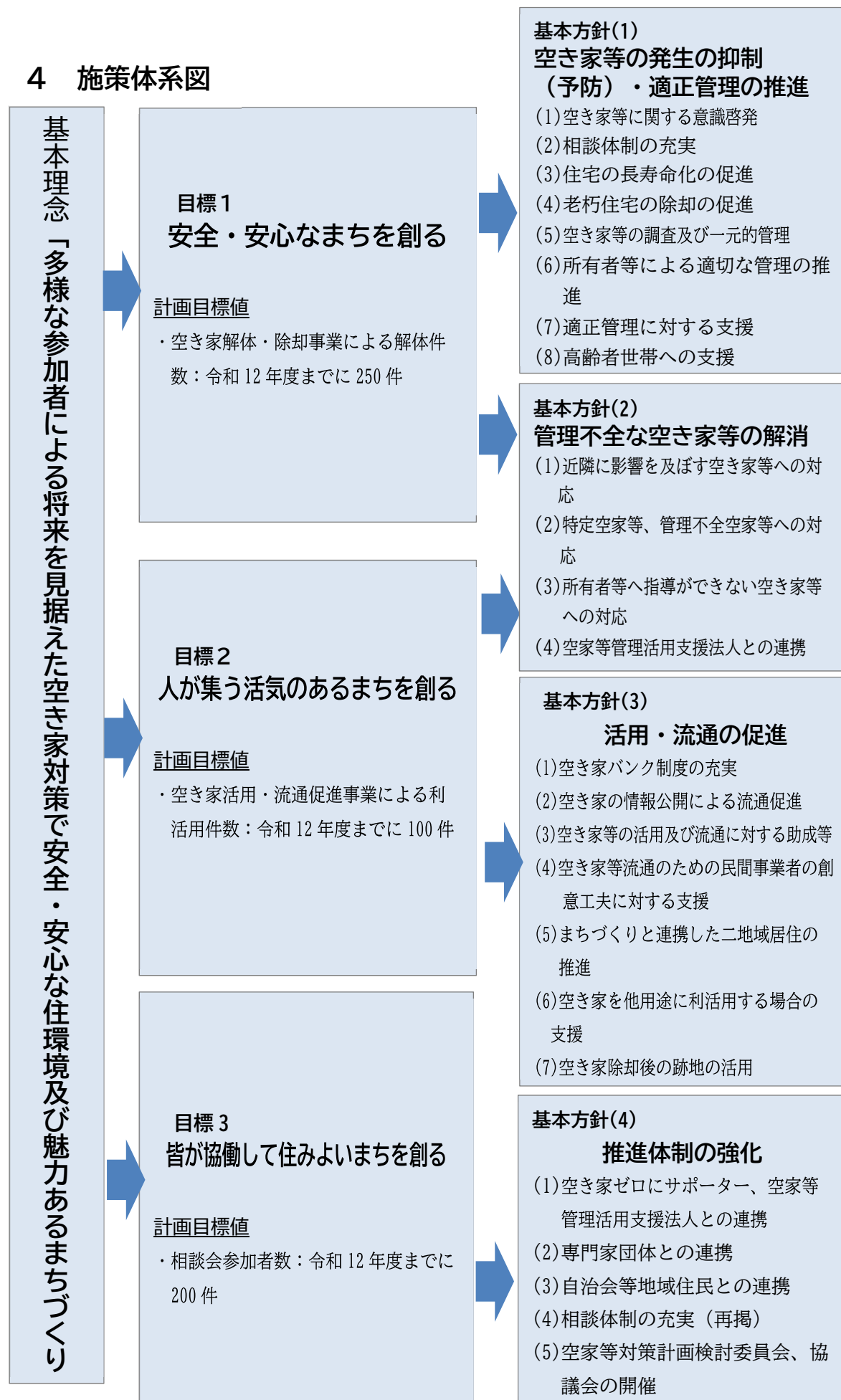
空き家等は、所有者の財産であることはもちろんのこと、地域においても活性化につながる有効な資産です。そのため、空き家バンク制度の充実や、建物状況調査の普及促進により空き家等の市場流通を促します。また、地域の賑わいづくりや定住人口拡大のため、空き家等の利活用に対し支援を行います。

### (4) 民間事業者等と連携した推進体制の更なる強化

空き家等の発生抑制、活用・流通の促進、適正な管理を推進するため、庁内外関係組織である空家等対策計画調査検討委員会（30ページ参照）、空き家等対策協議会（30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、空家等管理活用支援法人、空き家ゼロにサポーターなどと連携を強化し空き家対策の推進を図ります。



## 4 施策体系図





### 主な取組※新たに加えた取組は赤字で記載

- ア 啓発ガイドの作成や市ホームページへの掲載等
- イ 相談・通報等に対する庁内各部署及び関係機関の連携
- ウ 専門家等による個別相談の実施
- エ 長期優良住宅の認定
- オ 木造住宅の耐震化に関する助成
- カ 空き家解体・除却事業による助成
- キ 空き家除却後の土地の固定資産税等の減免措置
- ク 空き家等の譲渡所得の3,000万円特別控除制度の周知
- ケ 定期的な空き家等調査実施による空き家等の実態把握
- コ 空き家等データベースによる一元的管理
- サ 空き家等の所有者等への文書による注意喚起や自宅訪問
- シ 空き家管理サービス事業者の情報提供
- ス 住宅承継に不安のある高齢者世帯への支援及び啓発

### 実施状況／実施計画

- ア 実施中／継続実施
- イ 実施中／継続実施
- ウ 実施中／継続実施
- エ 実施中／継続実施
- オ 実施中／継続実施
- カ 実施中／継続実施
- キ 実施中／継続実施
- ク 実施中／継続実施
- ケ 実施済／次回令和11年度実施予定
- コ 実施中／継続実施
- サ 実施中／継続実施
- シ 実施中／継続実施
- ス 実施中／継続実施

### 主な取組※新たに加えた取組は赤字で記載

- ア 近隣に影響を及ぼす空き家等の対応を強化するための条例に基づく対応
- イ 特定空家等、**管理不全空家等**の認定及び措置の実施
- ウ 財産管理人制度を活用した空き家の処分
- エ 法に基づく略式代執行等の実施
- オ ガイドラインに基づいた所有者情報の外部提供
- カ **特定空家等、管理不全空家等解消支援事業による助成**

### 実施状況／実施計画

- ア 実施中／継続実施
- イ **実施中／継続実施**
- ウ 未実施／案件発生に伴い実施
- エ 未実施／案件発生に伴い実施
- オ 実施中／継続実施
- カ **実施中／継続実施**

### 主な取組※新たに加えた取組は赤字で記載

- ア まちなか空き家バンクの推進
- イ 中山間地域空き家バンクの推進
- ウ 建物状況調査（インスペクション）実施の促進
- エ 安心R住宅の普及促進
- オ 空き家活用・流通促進事業による助成
- カ **住宅金融支援機構との連携による支援**
- キ 中山間地域活性化推進事業による助成
- ク **空き家等の流通のための民間事業者等の創意工夫に対する支援の検討**
- ケ 空家等活用促進区域の設定の検討
- コ 空き家対策総合支援事業による支援
- サ 空き家再生等推進事業による支援
- シ 小規模農地等が付随する空き家等の活用等の支援

### 実施状況／実施計画

- ア 実施中／継続実施
- イ 実施中／継続実施
- ウ 実施中／継続実施
- エ 実施中／継続実施
- オ 実施中／継続実施
- カ **実施中／継続実施**
- キ 実施中／継続実施
- ク **未実施／令和8年度から実施予定**
- ケ **未実施／令和8年度から実施予定**
- コ **未実施／令和8年度から実施予定**
- サ **未実施／令和8年度から実施予定**
- シ 実施中／継続実施

### 主な取組※新たな取組は赤字で記載

- ア 空き家ゼロにサポーター、**空家等管理活用支援法人**と連携した相談会や啓発事業等の実施
- イ 空き家管理・活用相談員制度の実施
- ウ 自治会等地域住民からの通報や相談等による空き家等情報の把握
- エ 地域への空き家等の管理や活用の提案
- オ 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
- カ 空家等対策計画調査検討委員会の開催
- キ 空き家等対策協議会の開催

### 実施状況／実施計画

- ア **実施中／継続実施**
- イ 実施中／継続実施
- ウ 実施中／継続実施
- エ 実施中／継続実施
- オ 実施中／継続実施
- カ 実施中／継続実施
- キ 実施中／継続実施

## 第4章 空き家等対策の具体的な取組

### 1 空き家等の発生抑制（予防）・適正管理の推進

#### （所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項）

空き家等の適切な管理は、第一義的には当該空き家等の所有者等の責任において行われるべきです。空き家等の所有者等に適正な管理を促すため、以下の取組を進めていきます。

#### （1）空き家等に関する意識啓発

空き家等が発生した後、適正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、空き家等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等への個別配布、ホームページへの掲載等により管理が不適切な空き家等の発生抑制を支援します。

あわせて、不動産登記法の改正による相続登記の義務化（令和6年4月1日施行）や住所変更登記の義務化（令和8年4月1日施行）など空き家等対策に関連する法制度の改正の周知に努めます。

##### 【主な取組】

ア 啓発ガイドの作成や市ホームページへの掲載等

#### （2）相談体制の充実

##### ① 相談窓口の充実

所有者等や近隣住民からなど、様々な立場の方から空き家等に関する相談があります。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、関係機関との連携を促進し早期の解決に向けて取り組みます。

##### 【主な取組】

イ 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

空き家等の所有者などの多くが、空き家等の売買や賃貸の方法、リフォームなどの利活用の方法を把握していないことが、空き家等が放置される原因の一つと言われています。そのため、司法書士会、土地家屋調査士会、建築士会、空家等管理活用支援法人等と連携し、専門家による個別相談とホームページや広報を活用した市民等への周知を実施します。また、空き家問題は、相続手続が完了せず解体に着手できないなど問題が多岐にわたることも踏まえ、各種の専門家と空き家等所有者が、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。

【主な取組】

ウ 専門家等による個別相談の実施

(3) 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となる構造とすることや、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る住宅であるため、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。

【主な取組】

エ 長期優良住宅の認定

オ 木造住宅の耐震化に関する助成

(4) 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、特定空き家等又は管理不全空き家等の勧告を受ける前に自主的に除却を行う所有者等に対し、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します。あわせて、空き家等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き家等又は管理不全空き家等にさせないよう予防に努めます。

【主な取組】

カ 空き家解体・除却事業による助成

キ 空き家除却後の土地の固定資産税等の減免措置

ク 空き家等の譲渡所得の3,000万円特別控除制度の周知

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

## **(5) 空き家等の調査及び一元的管理**

### **(空き家等の調査に関する事項)**

空き家等対策を推進するためには、空き家等の実態、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、空き家等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うとともに、所有者探索にかかる情報を一元的に管理できる仕組みづくりについて研究していきます。

#### **【主な取組】**

- ケ 定期的な空き家等調査実施による空き家等の実態把握
- コ 空き家等データベースによる一元的管理

## **(6) 所有者等による適切な管理の推進**

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等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い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。

#### **【主な取組】**

- サ 空き家等の所有者等への文書による注意喚起や自宅訪問

## **(7) 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。

#### **【主な取組】**

- シ 空き家管理サービス事業者の情報提供

## **(8) 高齢者世帯への支援**

高齢化が進み、相続などの住宅承継に不安のある高齢者世帯が増えることにより、空き家等が増加することが想定されます。そのような高齢者世帯について、福祉部局との連携により把握に努め、対象となる世帯に対して、空き家ゼロにサポーターや専門家団体等と連携して相談等の支援を行うことにより、相続等を契機とした空き家等の発生抑制に努めるとともに空き家等の利活用等の支援を行います。

また、さわやかクラブ（老人クラブ）、ふれあいサロンなど高齢者が集まる場所に出向き啓発を行います。

#### **【主な取組】**

- ス 住宅承継に不安のある高齢者世帯への支援及び啓発



## 2 管理不全な空き家等の解消

(特定空き家等、管理不全空き家等に対する措置その他の特定空き家等、管理不全空き家等への対応に関する事項)

### (1) 近隣に影響を及ぼす空き家等への対応

近隣に影響を及ぼす空き家等に対して、法では特定空き家等又は管理不全空き家等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。台風などの緊急時、空き家等が原因となり倒木やガラス等の飛散などが発生するおそれがあるときに、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にも積極的に対応していくため、令和5年3月に条例を制定しました。緊急的に安全措置を図らなければならない事案が生じたときには、条例に基づき市が所有者に代わり対応をしていきます。

#### 【主な取組】

ア 近隣に影響を及ぼす空き家等の対応を強化するための条例に基づく対応

### (2) 特定空き家等、管理不全空き家等への対応

管理不全空き家等に該当する空き家等については、除却、修繕、立木の伐採等のその他近隣の生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じるよう指導を行います。

改善が認められない場合には、所有者等に対し、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。

特定空き家等に該当する空き家等についても、引き続き必要な措置を講じるよう助言指導を行います。

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、空き家等の管理不全状態、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、法に基づき所有者等に支払を求めます。

上記の措置を講じることと並行して、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。空き家等が特定空き家等又は管理不全空き家等に該当するかどうかの判断は、諮問機関である特定空き家等対策審査会の意見を踏まえ適正かつ厳正に行います。

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。特定空き家等又は管理不全空き家等に対する詳細の措置の流れは、24ページ及び25ページにある措置のフローのとおりです。

なお、空き家対策総合支援事業（空き家対策基本事業）において、除却に係る計画は次のとおりとします。

(空き家対策基本事業に関する事項（うち、除却）)

事業手法	施行者	事業対象	活用用途又は跡地の活用	棟数	事業実施予定時期
除却	藤枝市※	特定空き家等 (略式代執行等)	跡地要件なし	4	R 8. 4 ~ R13. 3

※市が施行者となる除却については、個別具体的な物件を想定しているものではなく、事案が生じた際に対応できるよう記載しています。

【主な取組】

イ 特定空家等、管理不全空家等の認定及び措置の実施

**(3) 所有者等へ指導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により財産管理人による不動産処分や、行政代執行法に基づく略式代執行の実施を含めた対応を行います。

【主な取組】

ウ 財産管理人制度を活用した空き家の処分

エ 法に基づく略式代執行等の実施

**(4) 空家等管理活用支援法人との連携**

法改正により令和5年12月13日から、空家等管理活用支援法人制度が設けられました。この制度は、市町村から指定を受けた民間法人が、公的な立場で当該市町村が実施する空き家等対策の補完的役割を担うことを目的に創設されたものです。

市では、空き家等の解消に積極的に取り組み、その解消に優れたノウハウや実績をもつ不動産業者を空家等管理活用支援法人に指定しました。

特定空家等又は管理不全空家等に認定された空き家等は、建物が破損していたり敷地内に樹木が繁茂するなど状態が悪く、その状態を解消することに困難が伴います。これらの空き家等の解消に当たり、売却等を希望する所有者に対しては、その承諾を得たうえで、空き家等に関する情報を空家等管理活用支援法人に提供し、連携を図るとともに、法人が持つ知見を活用しながら解消を図ります。

また、空き家等に関する相談会やイベント等を支援法人と連携して開催することにより、近隣に影響を及ぼす空き家等の発生抑制に努めます。

なお、市では、特定空家等や管理不全空家等を解消した空家等管理活用支援法人に対し、支援金を支払うことで同法人の活動を支援します。

【主な取組】

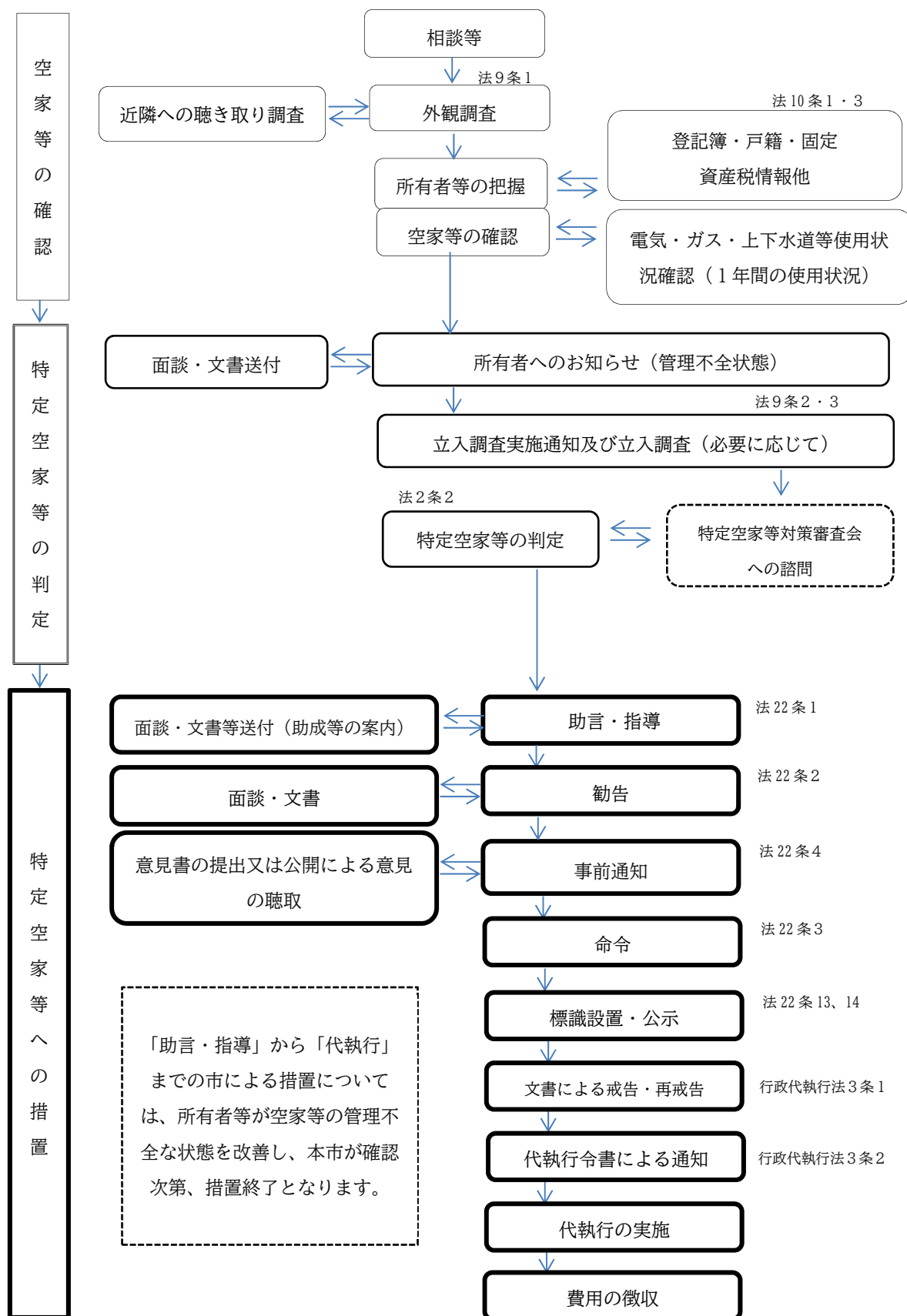
オ ガイドラインに基づいた所有者情報の外部提供

カ 特定空家等、管理不全空家等解消支援事業による助成

(再掲・1-(1)-②-ウ) 専門家等による個別相談の実施

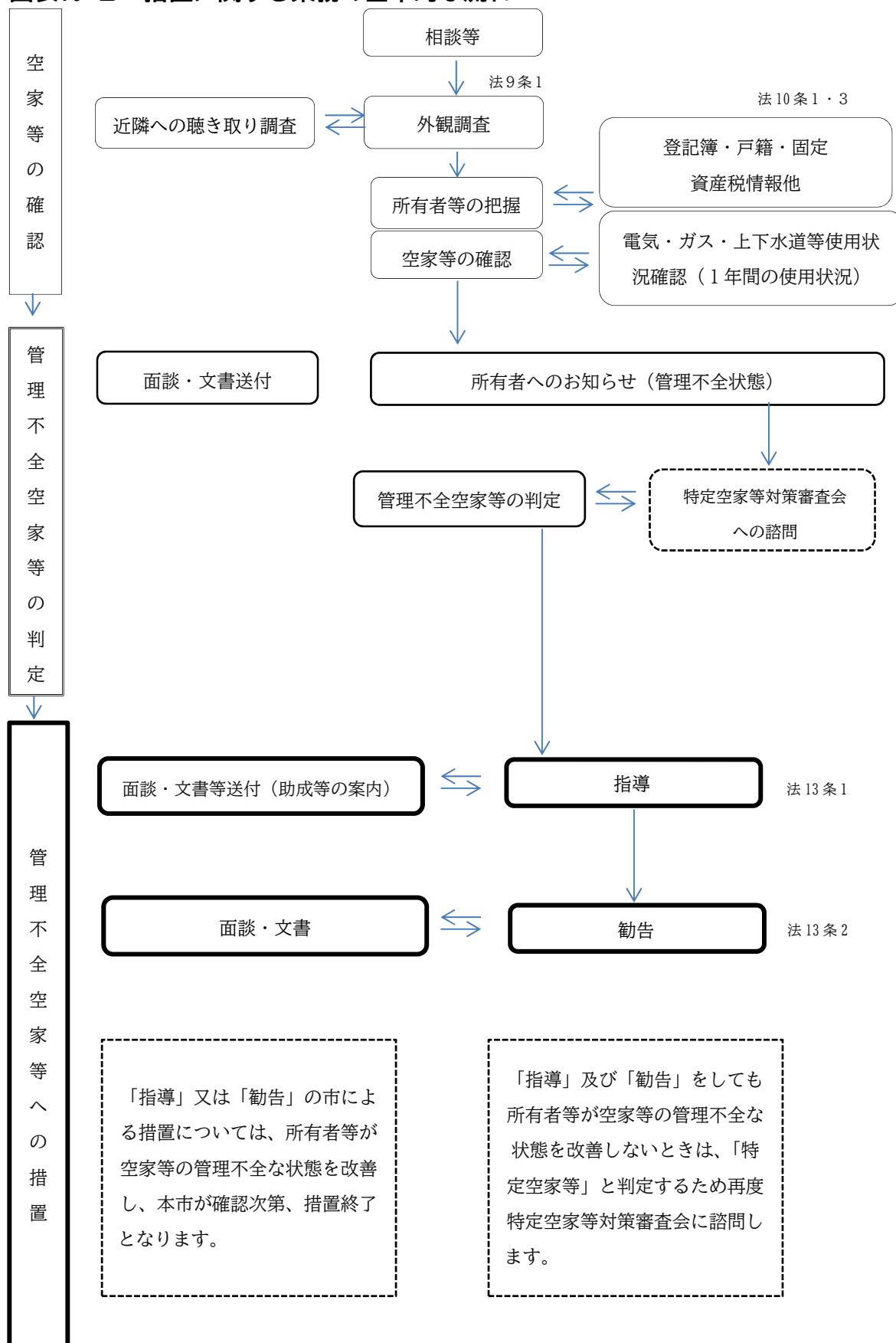
## ○特定空家等に対する措置のフロー

図表16-1 措置に関する業務の基本的な流れ



## ○管理不全空家等に対する措置のフロー

図表16-2 措置に関する業務の基本的な流れ



### 3 活用・流通の促進

(空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項)

#### (1) 空き家バンク制度の充実

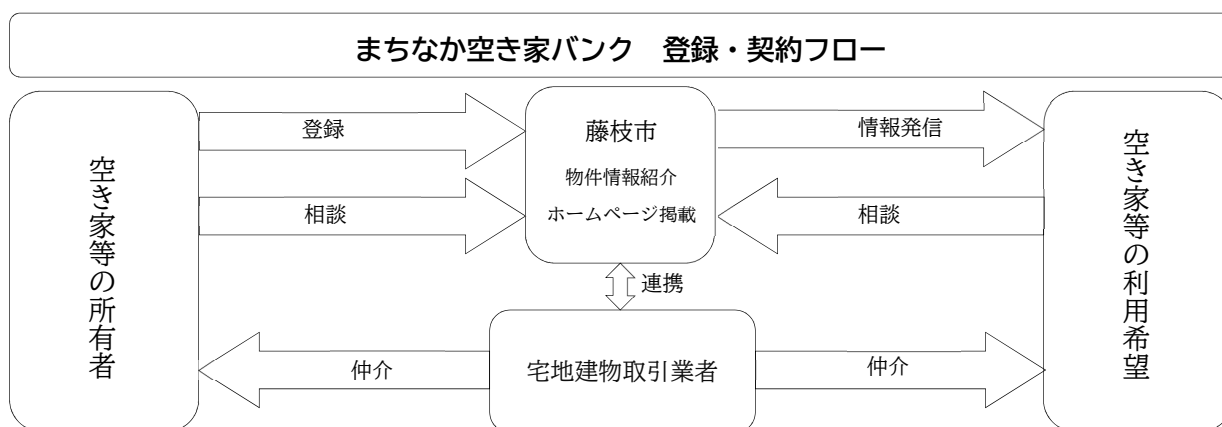
空き家バンクとは、自治体が主体となり空き家を紹介する制度で、空き家等の所有者と利用希望者のマッチングを行うためのものです。空き家等の市場への流通を促進させるため、公益社団法人宅地建物取引業協会や公益社団法人全日本不動産協会と相互に連携、協力し、空き家バンク制度の充実を図ります。

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、空き家等所有者など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。

【主な取組】

- ア まちなか空き家バンクの推進
- イ 中山間地域空き家バンクの推進

図表17 「まちなか空き家バンク」フロー



#### (2) 空き家の情報公開による流通促進

空き家等の買主が必要とする情報は、建物の状況（劣化事象や傾き、雨漏りの有無等）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引ができるよう、空き家の状況を確認する建物状況調査（インスペクション）の実施を促進します。また、建築基準法が改正され耐震性が高まった昭和56年6月1日以降に着工した住宅又はそれ以前に着工した住宅のうち耐震診断により安全性が確かめられたもので、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。

【主な取組】

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



### (3) 空き家等の活用及び流通に対する助成等

耐震性を有する空き家の有効活用と若者世帯等の持家取得を支援するため、空き家等の取得・改修や移転に要する経費への一部助成を行います。また、住宅金融支援機構と連携して、空き家活用・流通促進事業による助成を受けた子育て世帯や若者夫婦世帯がフラット35地域連携型の利用を可能とすることで、空き家等の取得に係る支援を行います。

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帯同居等とする場合への支援についても検討し、世代間で住宅を引き継ぐことにより空き家等の利活用を図ります。

#### 【主な取組】

- オ 空き家活用・流通促進事業による助成 ※4（36ページ用語解説参照）
- カ 住宅金融支援機構との連携による支援
- キ 中山間地域活性化推進事業による助成 ※5（36ページ用語解説参照）

### (4) 空き家等の流通のための民間事業者等の創意工夫に対する支援

リモートワーク、や二地域居住、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等を活用していくことは、空き家等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等の流通を図るため、民間事業者等の創意工夫による取組に対する支援を検討していきます。

また、古い空き家等を活用するうえで建築基準法等の法規制がネックとなっている場合が考えられます。令和5年12月の法改正により、市町村が重点的に空き家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で規制の合理化（用途制限の緩和）等の措置や空き家等の所有者に対して誘導用途への空き家活用を要請することが可能となったため、旧市街地区域（藤枝旧市街地総合再生基本計画の旧市街地区域）等にて空家等活用促進区域の設定の必要性について検討していきます。

#### 【主な取組】

- ク 空き家等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
- ケ 空家等活用促進区域の設定の検討

### (5) まちづくりと連携した二地域居住の推進

人の流れの創出・拡大を通じて地域の活性化を図るため、市の地域づくりと合わせて外部から人材を呼び込む二地域居住の推進やリノベーションなどによる空き家等の利活用を図るための支援を検討していきます。

なお、空き家対策総合支援事業（空き家対策基本事業）において、空き家の活用の計画は次のとおりとします。

（空き家対策基本事業に関する事項（うち、活用））

事業手法	施行者	事業対象	活用用途又は跡地の活用	棟数	事業実施予定時期
活用	所有者等	空き家住宅等	宿泊施設、交流施設等	2	R 8. 4～R13. 3

※現在活用の個別具体的な計画はありませんが、案件が生じた際に対応できるよう記載しています。

【主な取組】

コ 空き家対策総合支援事業による支援※6（36ページ用語解説参照）

**(6) 空き家を他用途に利活用する場合の支援**

空き家を福祉や子育て、地域コミュニティの向上を図る施設として利用するため、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を行い、より有効活用へと促します。また、起業者による店舗、事務所としての利活用、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組に対し支援を行い、地域の魅力向上と活性化に取り組みます。

その他、小規模農地等が付随する空き家等については、中山間空き家バンクに登録することで、農地部分の権利取得に必要な農地法許可申請に対する支援等、物件に応じた対応が図れるよう支援していきます。

【主な取組】

サ 空き家再生等推進事業による支援 ※7（36ページ用語解説参照）

シ 小規模農地等が付随する空き家等の活用等の支援

（再掲・3-(5)-コ） 空き家対策総合支援事業による支援

**(7) 空き家除却後の跡地の活用**

空き家除却後の跡地は、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。

【主な取組】

（再掲・3-(1)-ア） まちなか空き家・空き地バンクの運営

**4 推進体制の強化**

**（空き家等への相談に関する事項、空き家等に関する対策の実施体制に関する事項）**

**(1) 空き家ゼロにサポーター、空家等管理活用支援法人との連携**

空き家等の適正管理や利活用を促進するためには、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や空家等管理活用支援法人の特性を活かし、空き家等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、空き家等の管理・活用に関する各種イベント・セミナー等を実施していきます。

また、特定空家等や管理不全空家等など利活用が難しい空き家等の解消に当たっては、空家等管理活用支援法人と連携して解消に努めるとともに、更なる推進体制の強化についても検討していきます。

【主な取組】

ア 空き家ゼロにサポーター、空家等管理活用支援法人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、宅地建物取引士、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空き家等の所有者などへの支援を推進します。

【主な取組】

イ 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

市では、定期的な空き家等調査により空き家等の把握に努めていますが、空き家等は随時発生しています。自治会等地域住民に、空き家等に関する通報や相談等を促し、新たに発生する空き家等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が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声かけをするなど、地域と連携した空き家等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等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、空き家等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。

【主な取組】

ウ 自治会等地域住民からの通報や相談等による空き家等情報の把握

エ 地域への空き家等の管理や活用の提案

オ 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・1-(1)）

【主な取組】

（再掲・1-(1)-①-イ）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・1-(1)-②-ウ）専門家等による個別相談の実施

(5) 空家等対策計画調査検討委員会・協議会の開催

① 空家等対策計画調査検討委員会

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、空き家等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、計画の改定においては、空き家等対策協議会に付議する前に検討を行います。

【主な取組】

カ 空家等対策計画調査検討委員会の開催



**図表18 空家等対策計画調査検討委員会 構成組織及び役割**

各部署名	役割分担
住まい戦略課	総合窓口 空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	著しく景観を損なう空き家への措置
中心市街地活性化推進課	中心市街地の空き家の利活用
旧市街地活性化推進課	旧市街地地域の空き家の利活用
大規模災害対策課	防災全般、災害時の被害拡大防止
広域連携課	移住・定住対策の実施
広報課	シティプロモーションの実施
商業振興課	商業地における空き店舗の利活用
中山間地域活性化推進課	中山間地域の空き家の利活用
生活環境課	衛生上著しく有害な空き家に対する相談
市民相談センター	空き家に係る専門家による相談
地域包括ケア推進課	高齢者への空き家に関する啓発

## 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、空き家等対策に関する協議・意見聴取を行います。

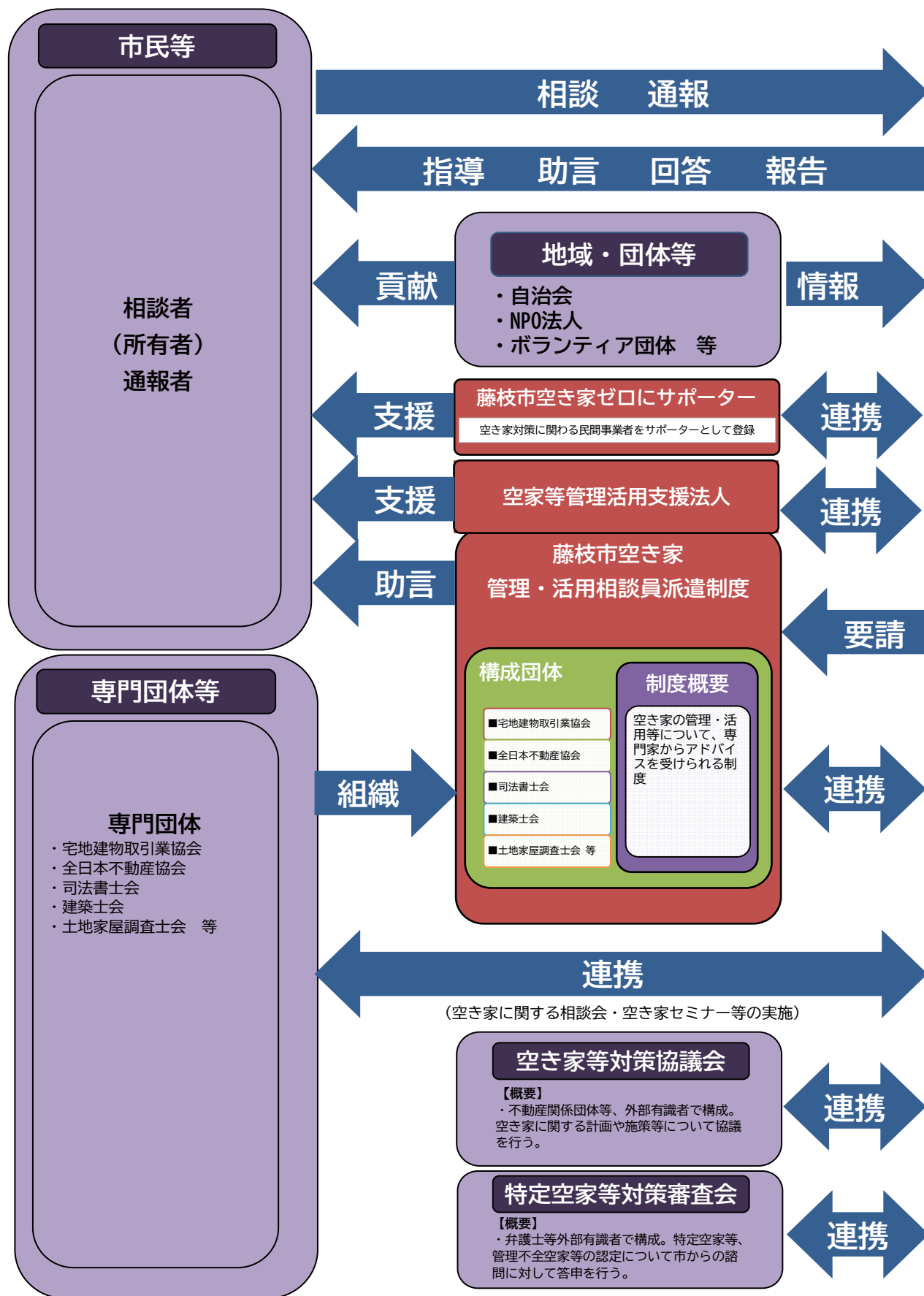
◎選出団体：藤枝市自治会連合会、静岡県司法書士会、（一社）志太建築士会、（公社）静岡県宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会、静岡県土地家屋調査士会、藤枝市社会福祉協議会、静岡産業大学、藤枝商工会議所、藤枝金融協会

### 【主な取組】

キ 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

### 空き家等 総合相談窓口 (住まい戦略課)

担当課へ引継ぎ又は担当課が個別受付  
( )

### 空家等対策計画調査 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、空き家の他用途への利活用や課題の早期解決に向けた協議、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 住まい戦略課 (総括)
- ・都市建設部 建築住宅課 (建築基準法関係)
- ・危機管理センター 大規模災害対策課 (地域防災計画関係)
- ・市民協働部 市民相談センター (専門家による相談)

##### ●衛生上有害なことに關すること。

- ・環境水道部 生活環境課 (必要に応じ立入調査や犬・猫に関する相談)

##### ●景観阻害に關すること。

- ・都市建設部 都市政策課 (景観法・立地適正化計画関係)

##### ●高齢者への啓発に關すること。

- ・健康福祉部 地域包括ケア推進課 (高齢者に対する空き家に関する啓発)

#### ■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 住まい戦略課

##### ●衛生上有害・生活環境上不適切な建物の所有者確認に關すること。

- ・環境水道部 生活環境課 (立入調査に必要な場合に限る。)

#### ■空家法による勧告・命令・代執行に対応する部署

##### ●法の代執行等に關すること。

- ・都市建設部 住まい戦略課

### 利活用

#### ■空き家等の活用等に対応する部署

##### ●空き家の活用に關すること。

- ・都市建設部 住まい戦略課

##### ●中山間地域の空き家の活用に関する事。

- ・スポーツ文化観光部 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事。

- ・都市建設部 中心市街地活性化推進課

##### ●旧市街地の空き家の活用に関する事。

- ・都市建設部 旧市街地活性化推進課

##### ●商業地の空き店舗の活用に関する事。

- ・産業振興部 商業振興課

##### ●移住・定住施策の実施に關すること。

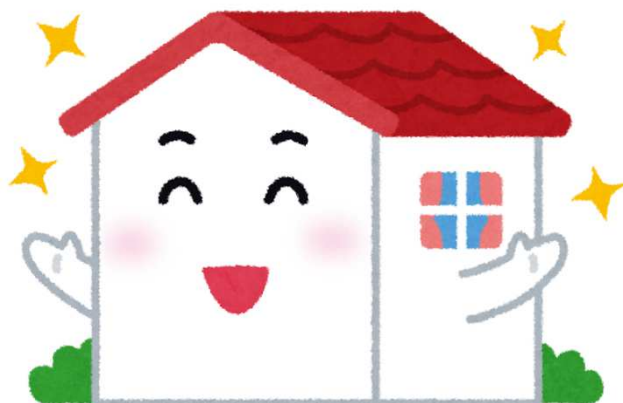
- ・企画創生部 広域連携課

## 5 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空き家対策総合実施計画における空き家の活用、除却、実態調査以外の空き家対策総合支援事業に係る取組は次のとおりとします。

### ・空き家対策附帯事業

施行者	事業対象	事業内容	事業実施予定時期
藤枝市	特定空家等（行政代 執行）	相続財産管理人制度活用に係 る予納金	R 8. 4 ～ R13. 3



## 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5 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10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

本計画を作成又は変更したときは、法第7条第12項に基づき、市のホームページへの掲載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8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
50件	100件	150件	200件	250件

※令和3年度から令和6年度までの累計184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・流通促進事業により解消された空き家等の件数			
令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
20件	40件	60件	80件	100件

※令和3年度から令和6年度までの累計419件

令和7年度より補助対象となる空き家をまちなか空き家バンクに登録された空き家等に限定しました。

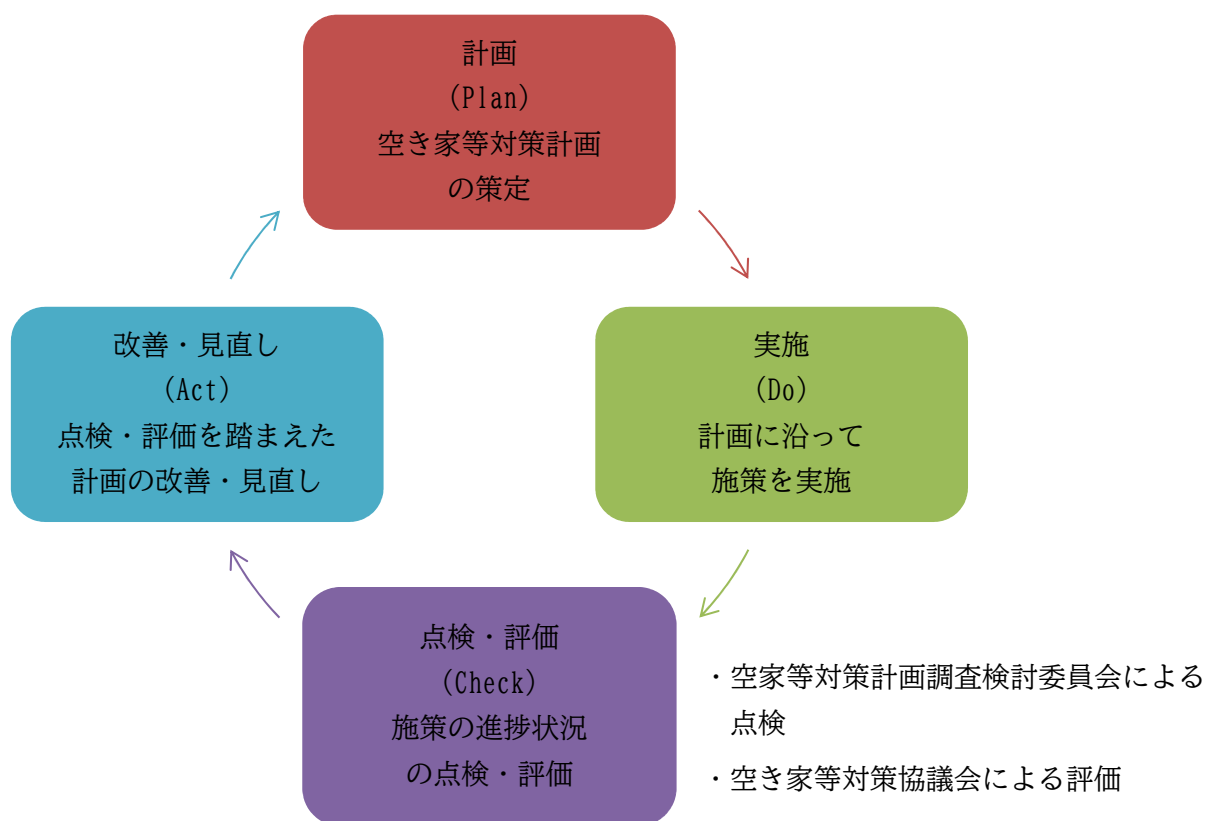
目標3 皆が協働して住みよいまちを創る (累計)

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8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
40件	80件	120件	160件	200件

※令和3年度から令和6年度までの累計177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 空家等管理活用支援法人

令和5年12月13日に改正施行された空家等対策の推進に関する特別措置法において新たに設けられた制度で、市町村から指定を受けた民間法人等が公的な立場で当該市町村が実施する空き家対策の補完的な役割を担うことを目的として創設されたものです。本市では、令和7年9月30日現在不動産業者3者を指定しています。

### ※2 空き家ゼロにサポーター

藤枝市では、空き家対策に意欲的に取り組む民間事業者を空き家ゼロにサポーターとして登録し、空き家対策のパートナーとして位置付けています。

サポーターの構成 39者（令和7年9月30日現在）

不動産業：11者、建築業：7者、解体業：3者、司法書士事務所：1者、  
行政書士事務所：1者、金融機関：2者、その他：14者

### ※3 特定空家等対策審査会

空き家等に関する対策の実施その他の空き家等に関する必要な措置を適切かつ円滑に講ずるため学識経験者により組織された市長の諮問機関。弁護士、建築士、司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士の5名で構成されています。

### ※4 空き家活用・流通促進事業

まちなか空き家バンクに登録された物件の取得・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

### ※5 中山間地域活性化推進事業

中山間地域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

### ※6 空き家対策総合支援事業

空き家対策総合実施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村に対して、国が重点的、効果的に行う支援事業

### ※7 空き家再生等推進事業

空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村に対して、国が行う支援事業

---

発行：藤枝市 都市建設部 住まい戦略課  
〒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

