

第4章 空家等対策の具体的な施策

1 空家の発生抑制

(1) 空家所有者や市民への意識啓発

- ア 広報ふじさわや市ホームページなどにより、空家所有者の意識啓発を継続的に行うほか、市が空家に関する情報紙等を発行し、空家の発生抑制や適正管理に役立つ様々な情報を発信します。
- イ 日頃から市役所内部の建築、道路、環境、福祉、市民自治、生涯学習、防犯、防災、消防等の各課との連携・情報交換を行うとともに、各課が発行する様々な文書等の送付に際し、空家の意識啓発に関する文書を同封することを検討し、実施します。
- ウ これからの少子超高齢社会や人口減少社会を見据えたとき、自宅を空家にしないための意識啓発が重要であるため、住まいに関する終活として、建物のリフォーム、処分、家財整理などに関する様々な情報を学ぶ機会を設けます。
- エ 自宅を空家にしないためには、所有者が元気なうちから、所有する財産に関して家族や親族と信託契約（家族信託^{※3}）を結ぶ制度あるいは成年後見制度^{※4}など、将来に備えて自宅等の財産の管理や処分方法等に関する様々な制度を知っておくことが大切になるので、これらの制度の周知に努めます。
- オ 所有者不明の空家の発生を抑制するために、相続等により空家を所有された場合は、忘れずに相続登記をするよう意識啓発に努めます。

(2) 自治会・町内会との連携・協働

- ア 放置された空家は、火災や不審者の侵入等の心配があるので、その未然防止のための方策として、空家の発生抑制や適正管理等に関する地域住民と行政が協働して取り組める具体的な方策を検討します。
- イ 地区内の空家の調査について、自治会・町内会や他の地域団体等と協働

※3 家族信託：

自分の老後や介護等に備え、保有する不動産や預貯金などを信頼できる家族に託し、管理・処分を任せる家族のための財産管理の仕組み。2007年（平成19年）に施行された改正信託法によって、高齢者の財産管理や遺産の承継に信託を利用しやすくなったこともあり、最近注目されている制度。

※4 成年後見制度：

成年後見制度は、法定後見制度と任意後見制度がある。法定成年後見制度は、認知症、知的障がい、精神障がいなどにより判断能力が不十分な方の財産（資産）管理や身上監護について、その方を法的に支援する制度。支援する後見人については家庭裁判所が選任し、選任された後見人が適正な財産管理や処分、その他法律行為などを本人の代りに行う。任意後見制度は、本人が判断能力を有している間に、自身が希望する財産の管理に関する内容及び後見人を契約で指定することができる。

して取り組める体制を検討します。その場合、必要に応じて、モデル地区やモデル自治会・町内会等を設定し、具体的な取組を通して成果や課題等について検証します。

(3) 発生抑制に関する地域活動への支援

ア 空家の発生を抑制するため、地域出張講座、出前相談会、まち歩き、家財整理、住教育、ペット信託などを学ぶ機会を設け、地域住民の空家の発生抑制に関する意識啓発を促進します。

イ 空家セミナー等を行い、地域における空家対策やまちづくりを担う人材を育成する場づくりを検討します。

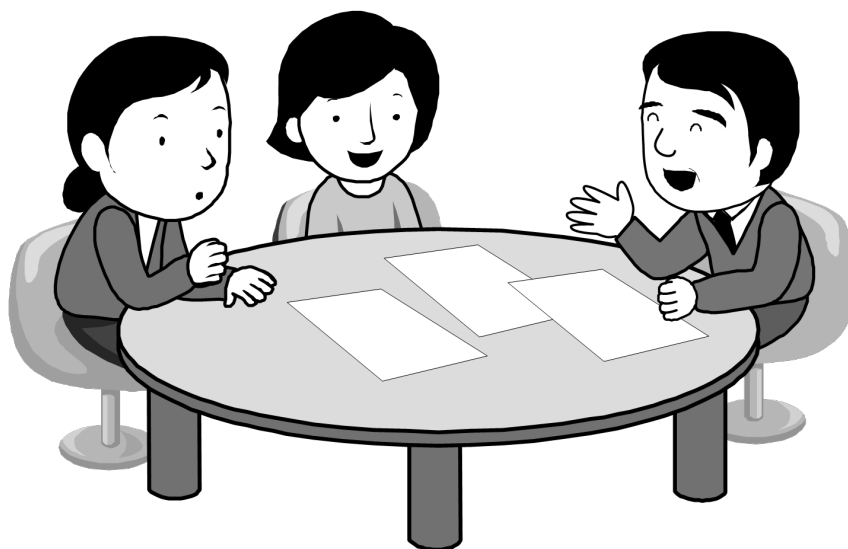
(4) 戸建て住宅以外の空家・空き室への意識啓発

ア 藤沢、湘南大庭、善行、湘南台などは、地区内に共同住宅の割合が多い地区ですが、共同住宅についても広報紙等により戸建て住宅と同様の空家・空き室発生抑制に関する意識啓発を行います。

(5) 個人情報の取扱方法の検討

ア 自治会・町内会や他の地域団体、専門家団体などとの連携にあたっては、空家所有者等の個人情報について、法令に抵触しない範囲で情報共有できる方策を検討し、実施します。

空家相談会



2 空家の適正管理

(1) 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

- ア 空家特措法第3条（P56）に明記されているとおり、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように空家等の適切な管理に努めることは所有者等の責務とされています。そのため、所有者等自身が解決に取り組むように意識啓発を推進します。
- イ 所有者等の管理が十分でないときは、市が空家特措法の施行に際し適正管理の事務手続き等を定めた「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、空家の状態に応じて所有者等自身が必要な改善措置に取り組むように指導等の働きかけを行います。
- ウ 管理が不適切で著しく倒壊等保安上の危険あるいは著しく衛生上有害な状態等にある空家等で、市の特定空家認定基準（P62）に該当する場合は、専門家等で構成する審査会の意見を踏まえて特定空家として認定し、空家特措法に基づく助言・指導、勧告、命令等の法的手続きを段階的に執ることにします。
- エ 周囲の環境に対して著しく倒壊等の危険性が高い特定空家等で、所有者等が不明な場合あるいは空家特措法に基づく市の助言・指導、勧告、命令に対して必要な措置をとらないとき又は十分でないときは、空家特措法第14条第9項及び行政代執行法の定めるところに従って、行政代執行等により必要な是正、除却等を行うことを具体的に検討します。



(2) 広報紙等による空家の適正管理に対する意識啓発

- ア 広報ふじさわや市ホームページなどにより、空家所有者の意識啓発を継続的に行うほか、市が空家に関する情報紙等を発行し、空家の発生抑制や適正管理に役立つ様々な情報を発信します。(再掲)
- イ 市役所の各課が発行する文書に、空家の意識啓発に関するチラシ等を添付することを検討し、実施します。
- ウ 市役所の各課が実施するイベントの中で、空家の相談、啓発など住まいの終活に関する相談窓口を設けることを検討し、実施します。

(3) 老朽化した空家への取組

- ア 改修が困難な状況にある老朽化した空家や耐震性の低い空家等は、所有者に除却・解体を促すこととし、そのために必要な情報の提供に努めます。
- イ 密集住宅地の老朽化した空家については、民間事業者等による解体・整地・転売等にあわせて一体的整備ができるよう取組方策を検討します。
- ウ 空家を解体し更地にすると、固定資産税の住宅用地の特例^{※5}の対象から除外され、税額が高くなります。これを避けるため、老朽化した空家を放置している所有者に対しては対応を検討します。

(4) 空家の除却・解体費用の助成検討

- ア 著しく保安上危険、衛生上有害などにより、空家の解体が必要な建物であって、所有者(相続人)に資金調達のめどがたたず、悪意なく放置している場合、周囲の生活環境への影響を考慮し、助成する要件や対象範囲などの条件を設定したうえで市が解体費を助成することを検討します。
- イ 老朽化した空家の解体を促進する国の誘導施策として、「空き家譲渡所得の3,000万円控除の特例」^{※6}などの制度があるので積極的な周知に努めます。(時限的措置)

※5 固定資産税の住宅用地の特例：

専用住宅の敷地に供されている土地について、面積200㎡以下の部分に対する課税標準額が、固定資産税は価格の6分の1に、都市計画税は同3分の1にそれぞれ軽減される特例。面積200㎡を超える部分に対しては、固定資産税は価格の3分の1に、都市計画税は同3分の2にそれぞれ軽減される。

※6 「空き家譲渡所得の3,000万円控除の特例」：

対象となる家屋の要件は、1981年(昭和56年)5月31日以前に建築された戸建て住宅が相続により空家になり、その住宅又は敷地等を相続人が売却した際に、一定の要件に当てはまる場合は、譲渡所得から3,000万円を控除することができる。譲渡の要件は、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、かつ、特例の適用期間である2016年(平成28年)4月1日から2023年(令和5年)12月31日までに譲渡することが条件となる。なお、譲渡価格が1億円を超える場合は、対象にならない。

(5) 所有者不明空家等における財産管理人制度の活用

- ア 空家特措法第10条に基づく市の所有者調査により所有者が判明しない空家等の場合、あるいは相続放棄等により所有者が不存在の空家等の場合は、必要に応じて民法第25条第1項に定める不在者財産管理人^{※7}、あるいは民法第952条第1項に定める相続財産管理人制度^{※8}を活用して解決を図ることを検討します。
- イ 不在者の財産を管理、保存する不在者財産管理人と相続財産の管理、清算等を行う相続財産管理人は、いずれも利害関係人又は検察官の請求に基づき家庭裁判所により選任されます。この制度を活用する場合は、所定の手続き及び費用等が必要になることから、空家等の状況に応じて個別具体的に制度の活用を検討します。
- ウ 選任された不在者財産管理人及び相続財産管理人は、当該財産の管理、保存を行うほか、必要に応じて家庭裁判所の権限外行為許可を得たうえで、不動産の売却等処分を行うことができることになっているため、当該空家の状況に応じて必要な対応を行います。

(6) 多様な主体との連携方策の検討

- ア 空家の適正管理に関して、例えば、空家の耐震補強等について建築士や工務店等と気軽に相談できる関係づくりを行うなど、民間事業者や専門家との連携のあり方及び情報共有の効果的な方法、個人情報等の取扱い等について検討します。
- イ 空家が放置されることにより、犯罪や放火のおそれが高まったり、災害等により空家周囲の環境に危険が及びそうな状態で、所有者等との連絡がつかない場合、あるいは所有者不明等の場合において、消防や警察などの関係機関との緊密な連携を図るとともに、緊急対応ができる根拠と対応方法など安全確保の仕組みについて検討します。

※7 不在者財産管理人：

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、民法第25条第1項に基づき、家庭裁判所が利害関係人・検察官の申立てにより、選任する管理人のこと。

選任された不在者財産管理人は、不在者の財産の管理、保存を行うほか、物件の状況など必要に応じて家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことができる。

※8 相続財産管理人制度：

死亡した者に相続人のあることが明らかでない場合、あるいは相続放棄等により所有者が不存在の空家の場合に、民法第952条第1項に基づき、利害関係人・検察官の申立てにより、家庭裁判所が相続財産を管理する管理人の選任をする制度。相続財産管理人は、相続財産の調査、管理及び処分等を行い、残余の財産があった場合は、国庫に帰属させる。



(1) 空家の利活用を支援する仕組みの検討

- ア 空家利活用マッチング制度は、実効性のある制度にするため、空家所有者の登録を促進するような方策を検討し、実施します。
- イ 空家を利活用して社会的及び地域的課題の解決を目指す公共的、公益的な事業に対して、すでに空家利活用事業補助制度を実施していますが、地域の課題を解決する事業については、公共的、公益的な事業だけではなく、ビジネスの手法により雇用を創出し、社会的及び地域的課題を解決するコミュニティビジネスなどがあります。これらの様々な事業の場として、空家を利活用できるようにするため、利活用事業補助金制度の用途の拡大、補助対象とする事業期間、利活用の方法や条件などについて、より実効性のある制度にするため、改めて検討を進めます。
- ウ 様々な視点から空家等の利活用を推進するため、市役所内部の福祉部門や市民自治部門などの各課との連携や情報共有の一層の充実を図ります。

(2) 中古住宅ストックの流通拡大への仕組みの検討

- ア 空家実態調査では、空家の所有者等が売却や賃貸を希望する件数は多くなっていますが、売却・賃貸希望を持ちつつも、不動産事業者とは結び付いていない状況が見受けられます。売却・賃貸を希望する空家の所有者と不動産事業者等をつなぐ流通拡大への仕組みを検討します。その際、市外に住む空家所有者及び利活用希望者等に向け、例えばSNS等を活用して藤沢市の魅力等を発信することも併せて検討します。
- イ 中古住宅の流通促進に向けて、建物状況調査（インスペクション）^{※9}やDIY型賃貸借^{※10}契約の普及啓発、「フラット35リノベ」^{※11}や「フラット35（リフォーム一体型）」^{※12}など、リフォーム向け融資の優遇措置等に関

※9 建物状況調査（インスペクション）：

建築士などの専門家が、住宅の劣化や不具合の状況について調査を行い、欠陥の有無や補修すべき箇所、時期などを客観的に検査すること。国土交通省は、中古住宅の流通促進のための対策として住宅インスペクションの普及に努めており、2013年（平成25年）6月に「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を策定し、診断方法や診断項目などの基準を設定。2016年（平成28年）2月に改正された宅地建物取引業法では、宅建業者は建物の仲介において、建物状況調査（ホームインスペクション）業者の斡旋の可否を示し、依頼者意向に応じて斡旋することとなった。さらに、2018年（平成30年）4月1日以降、重要事項として、買い主等に対し、建物状況調査の実施の有無、その結果の概要、建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況を説明することが義務付けられた。

※10 DIY型賃貸借：

借主（入居者）の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約や賃貸物件。借主自ら改修する場合や専門業者に発注する場合など、工事の実施方法は様々。

※11 フラット35リノベ：

中古住宅を購入して性能向上リフォームを行う場合、または住宅事業者により性能向上リフォームが行われた中古住宅を購入する場合に、フラット35を利用する際の借入金利を一定期間引き下げる制度。

※12 フラット35（リフォーム一体型）：

中古住宅を購入してリフォームする場合に対象となる住宅ローン。「フラット35S」や「フラット35リノベ」を利用することで借入金利が一定期間引き下げられる。2020年（令和2年）12月末で借入申込み受付を終了し、リフォーム工事費を含めて「フラット35」を利用できる予定。

する情報の周知に努めます。

- ウ 空家を再生するためのリノベーションへの支援、あるいは、民間ベースで進められた空家利活用事業（地域活性化事業）に対する行政のかかわり方等を検討します。
- エ 社会状況の変化に伴い、身近な場所で新たに必要とされてきた仕事のスペースあるいは市民が公民館的な活動に利用できるようなスペースの場所として、空家等を利用できるような方策を検討します。
- オ 中古住宅ストックの流通拡大にあたっては、空家等の庭、あるいは空家等の跡地の活用についても視野に入れた仕組みとして検討します。

(3) 空家の所有者（オーナー）との連携、掘り起こし

- ア 空家や空家の跡地は、所有者の意向により利用方法が決まり、地域の環境が左右されることがあるので、市は、空家所有者との連携や掘り起こしの方策を検討し、できるところから実施します。
- イ 社会的及び地域的課題の解決に向けた取組を行う空家所有者の負担軽減となる方策を検討します。

(4) 分かりやすい空家利活用の事例紹介の実施

- ア 所有者の掘り起こしに効果的な広報の仕方を工夫しながら、空家所有者に対して利活用の事例を分かりやすく提示します。

(5) 空家利活用に関する多様な主体との連携推進

- ア ライフステージに応じた住みかえ支援やリバースモーゲージ^{※13}など金融機関等が実施する各種制度に関して、空家利活用対策等に資する情報については周知に努めます。
- イ 中・長期的な視点で空家利活用事業や空家再生事業等を推進するため、民間事業者、大学の研究室、NPO法人、不動産事業者等が有する経験やノウハウ等を活用した方策を研究します。
- ウ 空家の再生事業を支援するため、空家利活用をコーディネートする専門家の配置等の仕組みを検討し、空家利活用希望者が様々なノウハウを取得できるようにします。
- エ セーフティネット法に基づく居住支援において、住宅確保要配慮者に対する住宅として、空家を利活用する可能性について検討します。
- オ 本計画の進捗状況を踏まえつつ、共同住宅（分譲マンション）や団地再生における空き室の利活用についても検討します。

※13 リバースモーゲージ：

高齢者が居住する住宅や土地などの不動産を担保として、一括または年金の形で定期的に銀行から融資を受け取り、受けた融資は契約者の死亡時等に担保不動産を処分し、元利一括で返済する仕組み。なお、融資を保証人または契約者の相続人が承継することもできる。