

# 第1章 空家等対策計画の基本的な考え方

## 1 対策計画の目的・背景

我が国の住宅政策は、戦後の復興期から高度経済成長期における首都圏の大幅な住宅不足から始まりました。当時、420万戸の住宅が不足しているとされ、国では、住宅建設計画法を定め、1966年度（昭和41年度）から第1期住宅建設5箇年計画を開始しました。その後、第8期5箇年計画が2005年度（平成17年度）に終了するまで住宅の供給を続けてきました。

この間、1973年（昭和48年）には、420万戸の住宅不足は数字の上では解消しましたが、当初掲げていた「一世帯一住宅」というスローガンは「一人一室」へと変わり、住宅の郊外化や大規模マンション開発などが行われてきました。さらに第3期住宅建設5箇年計画では、最低居住水準（平均居住水準）などの数値目標が取り入れられるなど、40年間にわたって国が主導してきた住宅建設は2005年度（平成17年度）に終了しました。

その後、2006年（平成18年）に住生活基本法が制定され、第一次住生活基本計画（全国計画）がスタートし、住宅政策は「量の確保」から「質の向上」へと転換しました。この計画では、住宅セーフティネット<sup>\*1</sup>機能の強化や住宅市場の活性化などが主眼とされ、その後、各都道府県及び各市町村でも住生活基本計画が策定されるようになり、藤沢市でも2019年（平成31年）1月に藤沢市住宅マスタープランを策定しました。

一方、少子超高齢社会や人口減少社会を迎え、郊外部に建設された住宅を中心として、空家の増加が社会問題となってきました。適切に管理されていない空家は老朽化が進み、近隣住民の生活環境に悪影響を及ぼす事例が増えてきています。そのため、2014年（平成26年）に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）が制定され、2015年（平成27年）5月に全面施行されました。この法律により、個人の財産である住宅に対して行政が関与できる法整備が行われました。

空家特措法では、全国の市町村が空家等対策計画を策定することが定められています。本市では、空家特措法の内容を迅速に推進するため、2016年（平成28年）3月に「藤沢市空き家対策基本方針」を定め、空家の適正管理と利活用の両面からの取組を進めてきました。しかし、空家対策は、行政だけの取組では限界があり、市民、関係機関、関係団体、NPO法人、民間事業者など様々な主体が連携・協働して取り組むことが重要になっています。そのため、これまでの

※1 住宅セーフティネット：

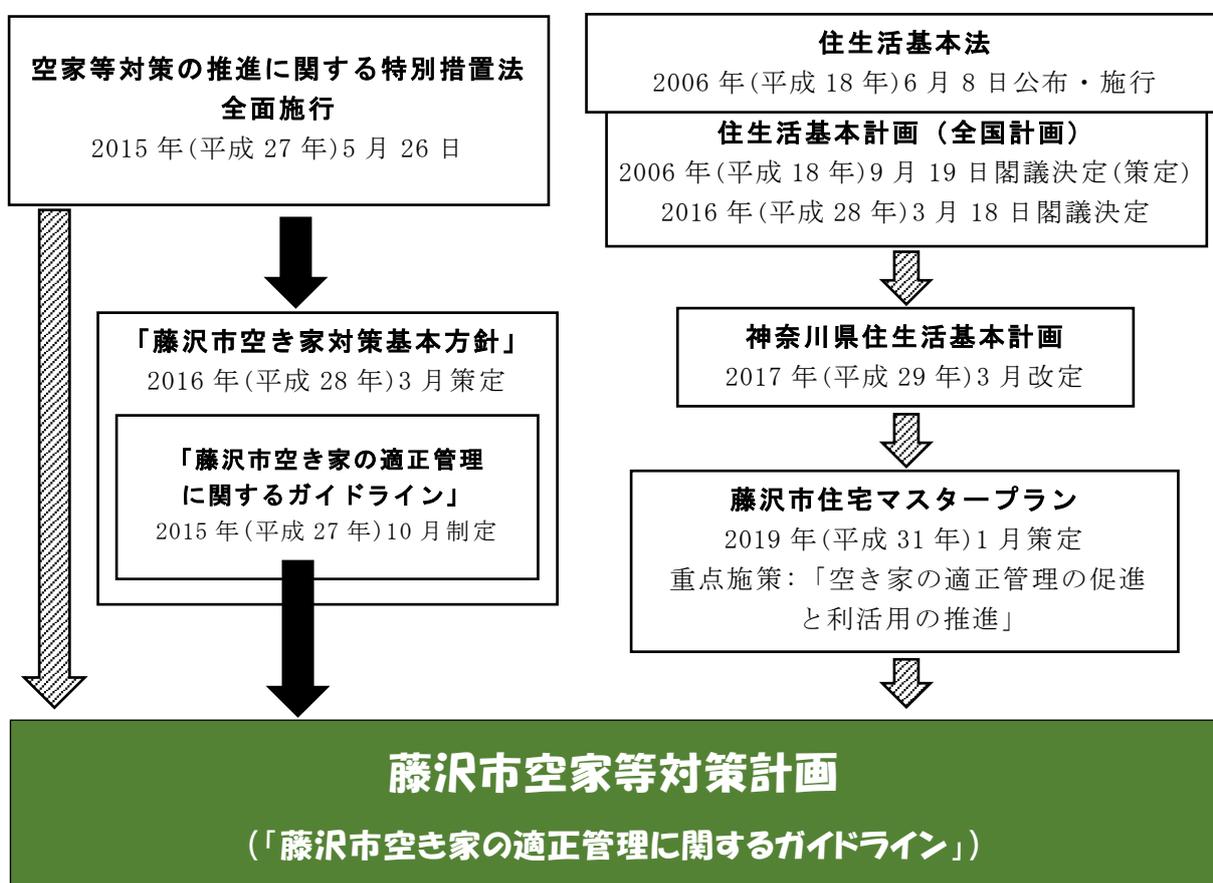
住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な方々（住宅確保要配慮者）が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。

「藤沢市空き家対策基本方針」に代わり、新たに本市の空き家対策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な考え方や基本施策等を内容とした「藤沢市空き家等対策計画」を策定し、今後は、この計画に基づき、本市の空き家対策を推進することになります。

なお、これまでの基本方針の一部を構成していた「藤沢市空き家の適正管理に関するガイドライン」については、空き家特措法の執行に関する本市の事務手続き等を定めたものですので、今後も継続して施行することになります。

## 2 計画の位置付け

本計画は、空き家特措法に基づく本市の空き家対策の基本的な計画です。同時に、「住生活基本法」に基づく藤沢市住宅マスタープランにおいて定めている4つの重点施策のうちの一つに位置付けられています。



## 3 計画期間

本計画の期間は、2021年度（令和3年度）から2030年度（令和12年度）までの10年間とします。

ただし、5年が経過した時点で空き家特措法の改正、あるいは土地基本法、民法、不動産登記法などの各種法令等の改正により、本計画に影響がある場合は、本計画の該当箇所を見直すことにします。

## 4 対象となる地区

市内で空家のある地区、すなわち市内全域を対象とします。

## 5 対象となる空家

本計画は、基本的には空家特措法第2条に定義されている空家等を主な対象としますが、今後、空家になりそうないわゆる「空家予備軍」への対応についても取り上げます。また、団地や共同住宅、店舗等の空家についても中古住宅活用の仕組み、あるいは団地再生の取組などとの関係において可能な取組を整理します。

なお、空家特措法に定める空家の定義は次のとおりです。空家特措法の条文全文は、第6章資料編（P56参照）をご参照ください。

<p>対象となる空家</p>	<p>&lt;空家等&gt;          空家特措法第2条第1項          建築物又はこれに附属する工作物であつ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          ※概ね年間を通して、建築物等の使用実績がないこと等により判断</p> 
	<p>&lt;特定空家等&gt;          空家特措法第2条第2項          次の条件のいずれかに該当するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態</li> <li>・ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul> 
<p>対象外</p>	<p>共同住宅や長屋等で、1棟のうち一部住戸だけでも居住している場合は、本計画の対象外</p> <p>※全ての住戸が空き室となった場合には、空家等として本計画の対象とする</p> 