

## 総務常任委員会報告事項資料

資料 番号	資 料 名	担 当 課
1	旧片浦中学校の活用について	企画政策課
2	公共施設再編事業について	公共施設 マネジメント課
3	小田原市空家等対策計画の策定について	地域安全課
4	小田原市環境基本計画の改訂について	環境政策課
5	家庭ごみの減量・資源化と負担のあり方 についてのアンケート調査結果について	
6	小田原市再生可能エネルギーの利用促進 に向けた今後の施策について	エネルギー 政策推進課
7	エネルギーの地域自給の促進に係るモデ ル事業の事業者募集について	

平成29年 4 月 17 日



## 旧片浦中学校の活用について

### 1 旧片浦中学校の概要

所在地：小田原市根府川 41 番地 外 13 筆

敷地面積：9,649 m<sup>2</sup>（建物 3,003 m<sup>2</sup>、運動場 6,646 m<sup>2</sup>）

校舎：鉄筋コンクリート造 4 階建て（塔屋付き）、2,741 m<sup>2</sup>、昭和 61 年築

屋内運動場：鉄骨造、777 m<sup>2</sup>、昭和 45 年築（平成 21 年 耐震補強済）

平成 22 年 3 月末に閉校。臨時職員賃金を含む施設維持管理費用は年間約 450 万円（平成 27 年度実績）。

### 2 利用上の課題

- ・当該地は、市街化調整区域内に義務教育施設として建てられたものであり、他用途への変更について相当な制約がある。
- ・旧片浦中学校に至る道路について、幅員 4m 以上の基準を満たさないため、都市計画法に定める開発行為の許可は得られない。  
※上記を踏まえて、現行制度の範囲内で、調整を図る必要がある。

### 3 平成 28 年度の取組

旧片浦中学校の既存建物等及び敷地について、民間活力導入による施設活用の可能性を検討するため有識者や民間事業者のヒアリング等を実施してきたところ、星槎グループから施設活用について提案を受けた。

### 4 星槎グループの概要

昭和 47 年創設、45 年目を迎える。こども園から大学・大学院まで全国に約 30,000 人が学ぶ。神奈川県下では、高等教育機関として旧仙石原中学校に星槎大学（通信制）、県庁そばに大学院、中等教育課程として、星槎学園高等部（技能連携校 3 校）、星槎国際高等学校（広域通信制 3 学習センター）、星槎中学高等学校（全日制 旧若葉台西小学校）、幼児教育では、こども園 2 園、保育園 4 園等を運営している。

## 5 星槎グループの提案内容

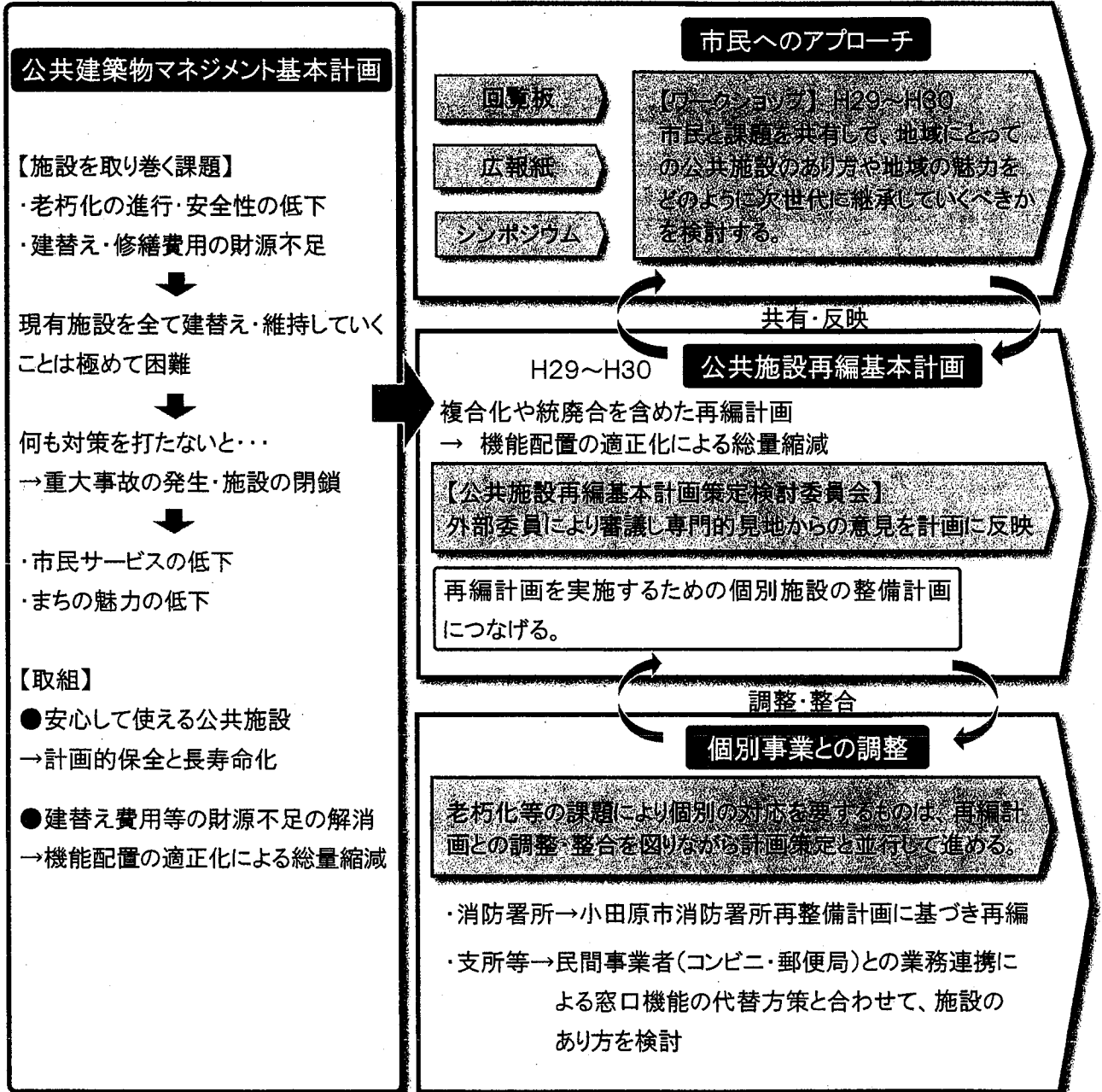
- ・箱根町、横浜市、札幌市等での廃校活用による学校運営の経験を生かして、旧片浦中学校を学校教育施設（スクーリングセンター・宿泊施設）として平成30年4月に供用開始したい。
- ・小田原市周辺生徒のニーズもあり、校舎、宿泊施設、屋内運動場及びグラウンドを一体で活用したい。
- ・新たな教育施設として供用開始のために必要な改修は星槎グループの資金で行う。
- ・防災拠点等災害時の利用や地域住民等による利用については、最大限協力する。
- ・小田原市と協同する東京2020オリンピック・パラリンピックの事前キャンプ誘致等の活動を活かし、さまざまな国の子どもたちが行き交う、地域の国際交流・支援の拠点としたい。

## 6 今後の方針

- (1) 地元及び関係機関等と星槎グループと調整を進めることについて合意形成を図る。
- (2) 星槎グループと小田原市のまちづくりに合致した事業内容の調整を行う。

公共施設再編事業について

1 取組の概要

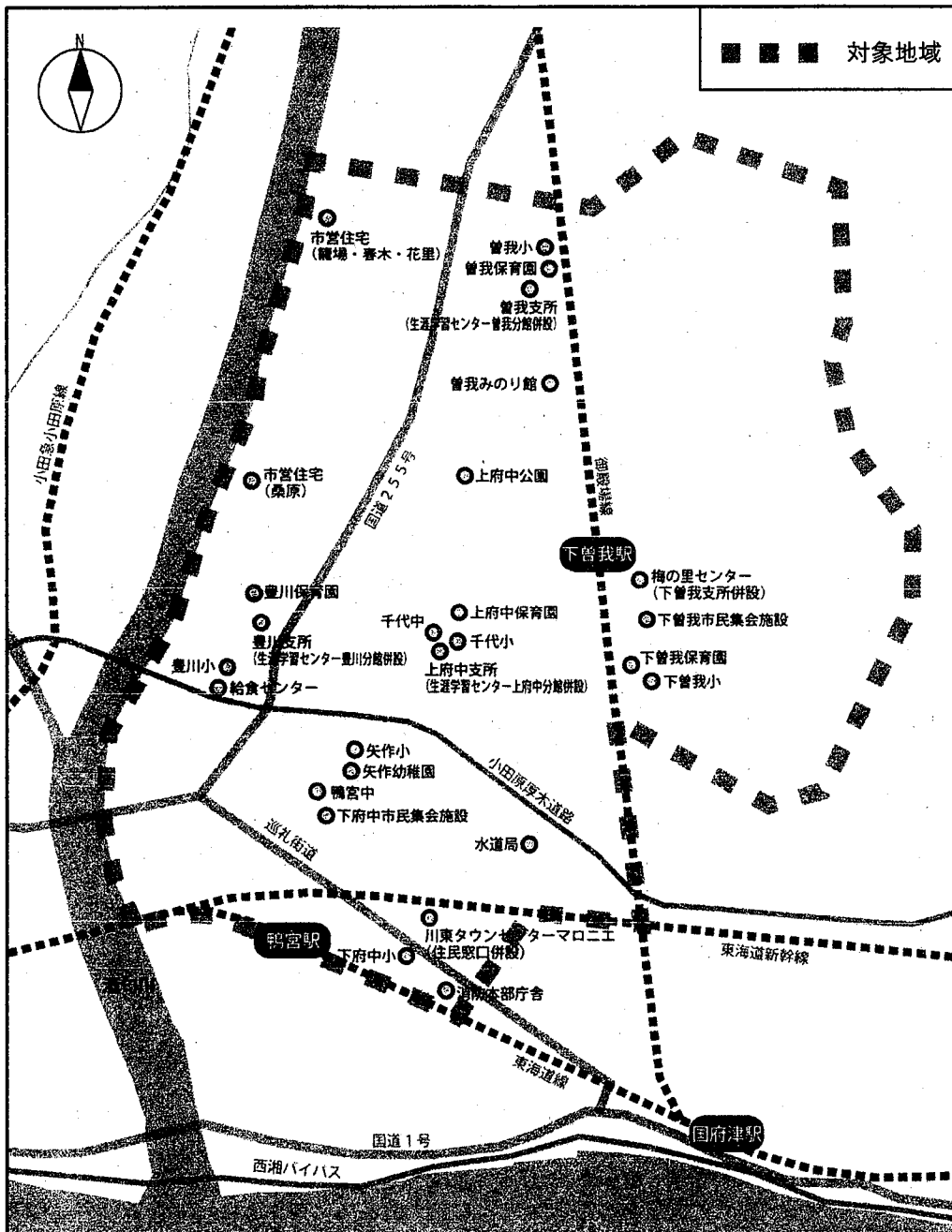


2 シンポジウム

- (1) 目的 公共施設を取り巻く課題の共有、今後の本市取組への理解を深める機会とする。
- (2) 日時 平成29年7月29日(土) 10時30分～12時30分
- (3) 場所 生涯学習センターけやき ホール
- (4) 内容
  - ・基調講演
  - ・本市取組説明
  - ・パネルディスカッション

### 3 ワークショップ

- (1) 目的 公共施設を取り巻く課題や今後の施設再編の取組に対する理解を深めるとともに、地域にとっての公共施設のあり方や地域の魅力をどのように次世代に継承していくべきかを検討し、市民自らが地域の将来像を描き出すことを目的とする。
- (2) 期間 平成29年度～平成30年度の2年間
- (3) 参加者 各地区の自治会や地域コミュニティ組織と相談・調整して選出
- (4) 対象地域 下図のとおり（自治会連合会範囲：下府中、豊川、上府中、曾我、下曾我）



## 小田原市空家等対策計画の策定について

### 1 計画策定の経緯

平成 28 年 7 月 13 日	小田原市空家等対策協議会を設置 第 1 回協議会
8 月 1 日～	
平成 29 年 3 月 31 日	空家等実態調査
10 月 31 日	第 2 回協議会
12 月 15 日～	
平成 29 年 1 月 13 日	パブリックコメント実施
1 月 30 日	第 3 回協議会
平成 29 年 3 月 31 日	小田原市空家等対策計画策定

### 2 計画の概要

#### (1) 目的

空家等への対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等に関する対策についての基本的な考え方を定め、空家等への対策に関する共通意識を確立し、安全安心のまちづくりを推進することを目的とする。

#### (2) 基本理念

自助（所有者等の責務）、共助（地域住民、事業者等の協力）、公助（行政の支援）の観点から、所有者、地域住民・事業者等、行政といった多様な主体が、協働して対策を講じ、官民連携により取り組んでいくこととする。

#### (3) 3つの基本方針

- ア 「空家化の予防」
- イ 「空家等の流通・利活用の促進」
- ウ 「空家等の適正管理の促進」

#### (4) 計画の位置付け及び期間

空家法第 6 条の規定に基づき策定する計画であり、また、小田原市総合計画（おだわら TRY プラン）を上位計画とする。計画の期間は、小田原市総合計画（おだわら TRY プラン）後期基本計画と連動させ、平成 29 年度から平成 34 年度までの 6 年間とする。

#### (5) 空家等対策の具体的な施策

##### ア 空家化の予防

空家等の増加抑制のために、「利用中」の住宅の所有者等への意識啓発を進める。

##### イ 空家等の流通・利活用の促進

空家等の実態調査を行い、データベースを整備するとともに、空家等評価基準を作成し、「流通可能な空家等」については、中古住宅の流通促進や、地域の活性化や公共的目的の活用の促進を図る。

#### ウ 空家等の適正管理の促進

「管理不全な空家等」について、建物の状態や周辺への悪影響などを総合的に勘案し、所有者等に対して状況に応じた情報提供を行い、適正管理を促す。特定空家等判断基準に則り、地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれのある空家等を「特定空家等」に判定し、所有者への指導、勧告、命令など必要な措置を講ずる。

#### (6) 空家等対策の体制整備

ア 協議会において、特定空家等判断基準の作成、特定空家等の判断に関する協議を行う。

イ 庁内における協力体制、専門家団体との連携による協力体制を構築する。

ウ 行政代執行については、市の関係部局が構成員となる「庁内決定会議」を開催し、実施の是非について協議し判断する。

### 3 空家等実態調査

#### (1) 調査概要

##### ア 調査対象の抽出

水道休止情報、自治会調査結果、相談受付情報を基に、現地調査対象箇所を抽出した。本調査では、次のとおり、調査対象・対象外を規定した。

**調査対象**：住居専用の一戸建て、店舗併用の一戸建て住宅、  
事務所併用の一戸建て住宅、長屋（全室空き室の場合）

**調査対象外**：附属建物、長屋、集合住宅（アパート・マンション）、  
店舗・事務所専用、倉庫・物置、工場、作業場、  
新築売家（建売）、建物除却済み（空き地）

##### イ 現地調査及び所有者アンケートの実施

- ① 現地調査の対象とした5,600件について簡易空家等判定を行い、そのうち1,240件について詳細調査（空家等現地調査票の作成及び写真撮影）を実施した。
- ② 詳細調査を実施した1,240件については固定資産税の課税情報を調査し、空家等の所有者等（所有者氏名、住所、用途等）を特定した。
- ③ 詳細調査の結果、「空家等」と思われる946件を抽出し、所有者アンケートを実施した。



(2) 所有者アンケート結果 (867通発送、466通回答、回答率53.7%)

	項目	主な状況
1	建物所有者の世帯	「夫婦2人のみの世帯」が29.7%で最も多く、「単独世帯(ひとり暮らし)」は23.8%であった。
2	建物所有者の年齢	「80歳以上」が24.4%で最も多く、続いて「65～69歳」が20.0%と多かった。約8割が60歳以上であった。
3	建物の利用形態	「物置・倉庫などに利用している」が22.4%で最も多かった。
4	建物の現在の状況	「現在でも住める状態である(特に目立った破損はない)」が35.5%で最も多かった一方で、「老朽化により住める状態ではない」が12.0%であった。
5	建物を使用・利用しなくなった年数	「3年～5年」が27.9%で最も多く、5年以内の建物が半数以上であった。
6	空家等となった理由	「相続により取得したが居住する住宅が既にあったため」が14.5%で最も多かった。
7	維持・管理の状況	「所有者又は家族や親族で見回り点検している」が、80.4%で最も多かった。「建物の近所の人に見回り点検をお願いしている」との回答は2.1%と少なかった。「維持管理を行っていない」が8.4%であった。
8	維持・管理の頻度	「月に1回～数回程度」が37.3%で最も多く、「週に1回～数回程度」と合わせると56.3%であった。
9	維持・管理を行っていない理由	「遠方に住んでおり、維持管理ができない」が36.0%で最も多かった。
10	建物の利用や運用についての今後の予定	「建物・土地を売却したい」が19.5%と多かった。「思い入れがあり、そのままにしておきたい」が7.7%であった。
11	建物についての困り事や心配事	「買い手が見つからない」が10.7%と最も多く、次に「遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない」が9.2%と多かった。
12	空家等の問題解決に必要な制度	「取り壊しの費用の助成制度」が24.1%で最も多く、次に「空き家を活用・斡旋する制度」が15.3%と多かった。
13	空き家バンクの利用	「空き家バンクに興味はない(仲介業者とも契約してない)」が28.2%で最も多かった。また、「空き家バンクに興味がある(仲介業者と契約していない)」が22.0%であった。
14	建物や敷地を、地域住民同士のふれあい・交流の場として活用するために貸し出すこと	「貸し出す考えはない」が65.1%で最も多く、「無償で貸し出してもよい」は2.1%と少なかった。

### (3) 空家等評価

外観目視等の現地調査及び所有者アンケートの結果を基に、空家等の可能性のある946件について、現地調査の項目ごとに評点を集計したのち、建築年及び所有者アンケートの回答により補正を行い、3つの区分に分類した。

区分	状態	件数
利活用	ほぼそのままの状態以利活用が可能なもの	301件
修繕利用	建物の修繕や敷地周辺の改善により利活用可能な状態になるもの	608件
管理不全	建物の外観的不良、敷地の草木繁茂などが目立ち、建替えや除却が必要な可能性が高いもの	37件

## 4 今後の取組

今後は、計画における3つの基本方針に基づき、次の取組を進める。

### (1) 空家化の予防

- ・空家等を発生させないよう講演会や相談会を実施し啓発を図っていく。

### (2) 空家等の流通・利活用の促進

- ・空家バンク制度の周知等により利活用の促進を図っていく。
- ・円滑な売買や管理を支援するため、所有者と関連団体をつなぐ仕組みづくりの検討を進める。

### (3) 空家等の適正管理の促進

- ・市に相談が寄せられたり、実態調査により管理不全な状態であることが判明した空家等について、所有者を特定し、庁内関係部署と連携を図りながら適正管理を促していく。
- ・協議会の意見を聞きながら、空家法に則った措置を講じるための特定空家等判定基準の作成を進める。

# 小田原市空家等対策計画

平成29年3月

# 目次

序章 小田原市空家等対策計画策定の背景 .....	1
1 小田原市空家等対策計画の背景.....	1
2 「空家等」の定義.....	1
第1章 空き家の現状と空き家を取り巻く制度 .....	2
1 住宅・土地統計調査による空き家の現状 .....	2
2 空き家に関わる税制の状況.....	5
3 小田原市空き家バンク .....	6
第2章 空家等の実態と課題.....	7
1 空家等に関する相談受付状況 .....	7
2 空家等の実態把握 .....	8
3 空家等対策の課題・問題 .....	9
第3章 空家等対策に関する基本的事項.....	11
1 目的 .....	11
2 基本理念 .....	11
3 基本方針 .....	11
4 計画の位置付け.....	12
5 計画の期間.....	12
6 対象とする地域.....	13

7 対象とする空家等の種類 .....	13
第4章 空家等対策の具体的な施策 .....	14
1 空き家化の予防 .....	15
2 空家等の流通・利活用の促進 .....	15
3 空家等の適正管理の促進 .....	16
4 相談機会の充実 .....	17
第5章 空家等対策の体制整備 .....	18
1 空家等対策協議会 .....	18
2 協力体制の構築 .....	18
3 庁内決定会議 .....	19

## 序章 小田原市空家等対策計画策定の背景

### 1 小田原市空家等対策計画の背景

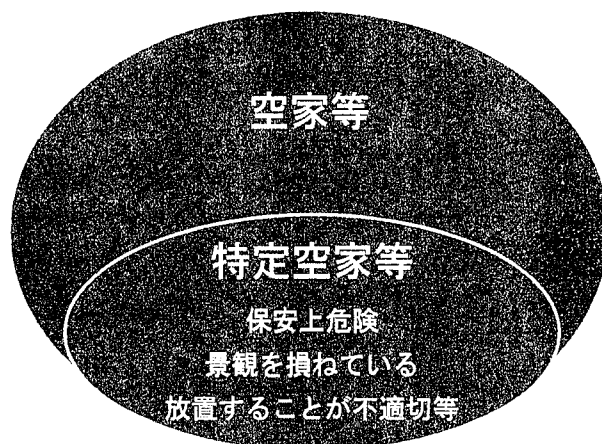
人口減少や超高齢社会の到来などにより、全国的な問題として空家等問題が表面化し、防災・防犯・環境・衛生・地域の活性化・景観の保全など、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしています。国では、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全、また空家等の活用を促進することを目的に、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という）」が成立し、平成27年5月に完全施行されました。

空家法の施行後、地域住民や自治会から本市に寄せられる空家等に関する相談件数は著しく増加し、今後も空家等問題はさらに深刻化すると想定されることから、本市における対策を定め講じていくため、小田原市空家等対策計画（以下「計画」という）を策定します。

### 2 「空家等」の定義

計画では、建築物又はこれに付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。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。）を「空家等」とします。

また、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「特定空家等」とします。

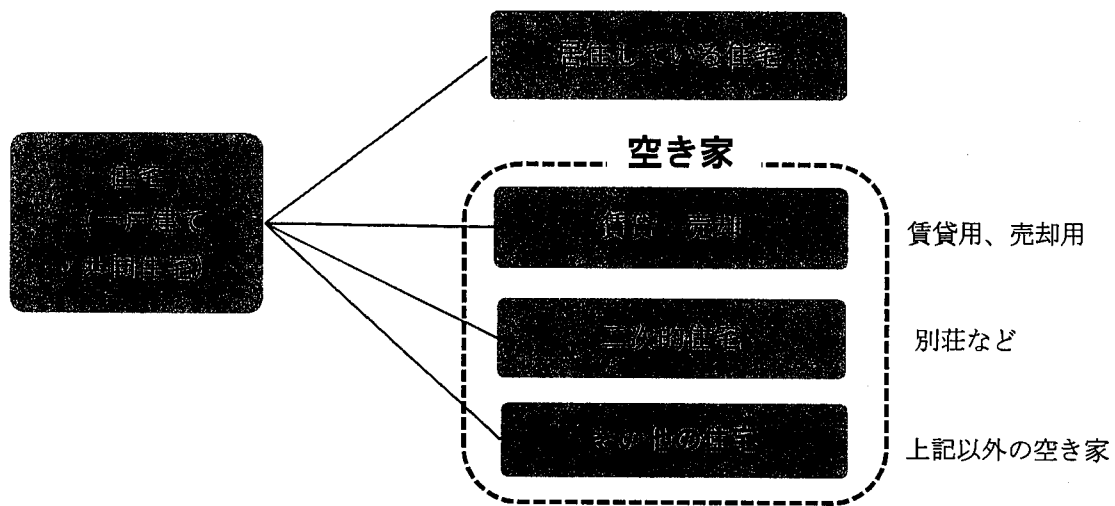


# 第1章 空き家の現状と空き家を取り巻く制度

## 1 住宅・土地統計調査による空き家の現状

総務省統計局が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするものであり、本章では、住宅・土地統計調査による全国、神奈川県、小田原市の空き家の現状を示します。

住宅・土地統計調査における空き家の種類は次のとおりです。

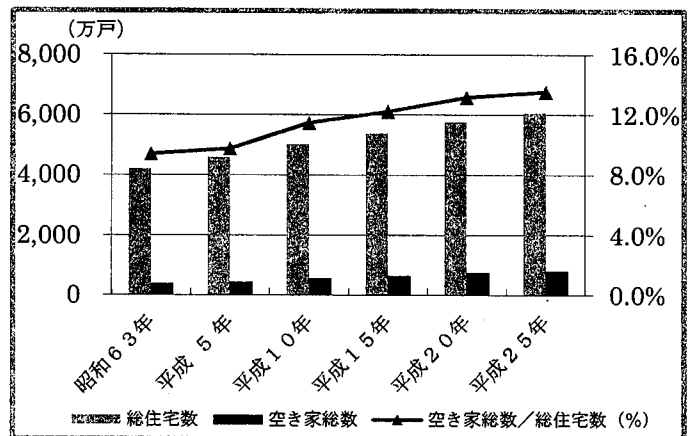


なお、住宅・土地統計調査は、標本調査であるため、住宅数及び空き家数は実際の数とは異なる場合があります。

### (1) 全国の空き家の状況

#### 【総住宅数、空き家総数の推移－全国】

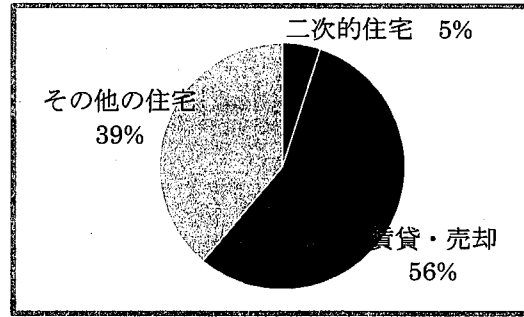
全国の空き家の推移を見ると、昭和63年の394万戸から一貫して増加を続けており、平成25年には約2.1倍の820万戸となっています。総住宅数に占める空き家総数の割合も、昭和33年から一貫して上昇しており、平成25年には、過去最高の13.5%となっています。



資料：総務省 住宅・土地統計調査

【空き家の類型別割合—全国】

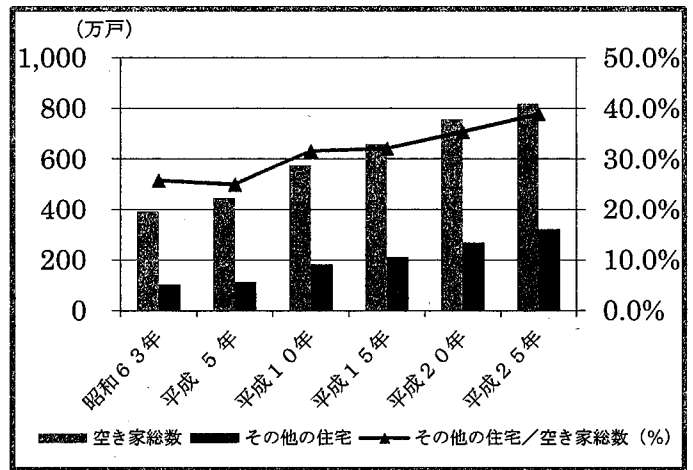
空き家820万戸の内訳は「賃貸・売却用の住宅」が全体の56%、「二次的住宅」が5%、これら以外の「その他の住宅」が39%となっています。



資料：総務省 住宅・土地統計調査

【空き家総数、「その他の住宅」の推移—全国】

空き家のうち「その他の住宅」は、放置すれば社会問題となり得るものであり、その数は平成5年以降増加を続け、空き家総数に占める割合も平成25年には39%となっています。

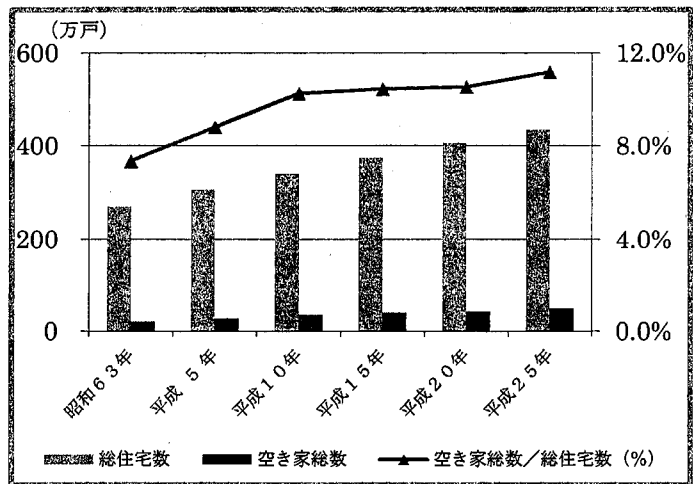


資料：総務省 住宅・土地統計調査

(2) 神奈川県空き家の状況

【総住宅数、空き家総数の推移—神奈川県】

神奈川県の空き家の推移も増加し続けており、平成25年には48万6千戸となっています。総住宅数に占める空き家総数の割合も、昭和63年以降、上昇し続けており、平成25年には、過去最高の11.2%となっています。

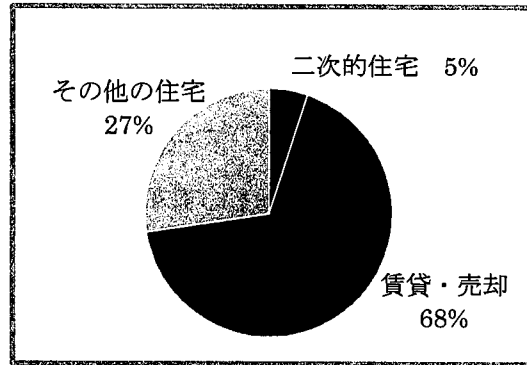


資料：総務省 住宅・土地統計調査



【空き家の類型別割合－神奈川県】

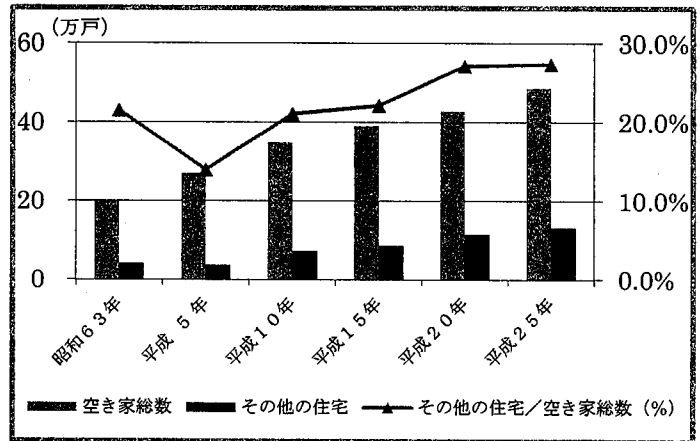
空き家48万6千戸は、「賃貸・売却用の住宅」が68%、二次的住宅が5%、これら以外の「その他の住宅」が27%となっています。



資料：総務省 住宅・土地統計調査

【空き家総数、「その他の住宅」の推移－神奈川県】

神奈川県内の「その他の住宅」も平成5年以降増加を続けており、空き家総数に占める割合も平成25年には27%となっています。

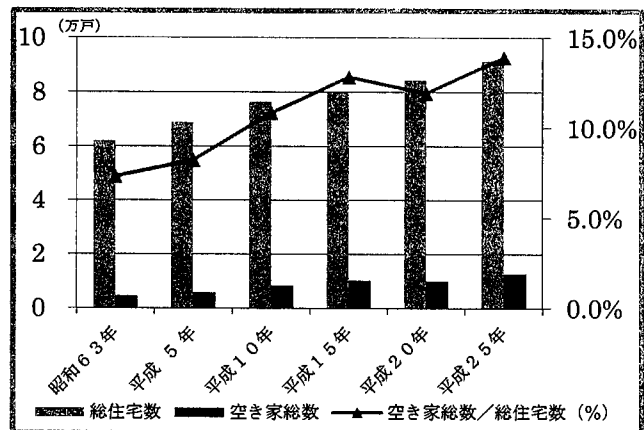


資料：総務省 住宅・土地統計調査

(3) 小田原市の空き家の状況

【総住宅数、空き家総数の推移－小田原市】

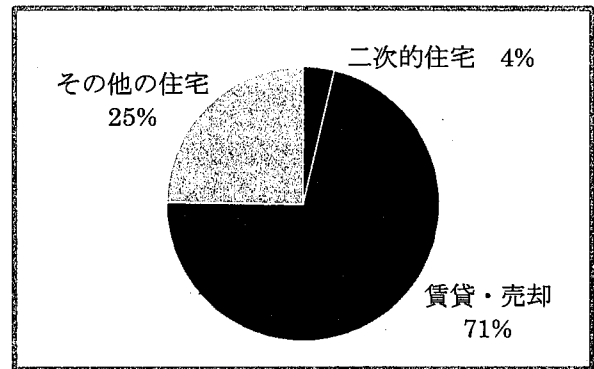
本市の空き家の推移も、全国や神奈川県との状況と同様に平成25年には過去最高の空き家総数及び総住宅数に占める空き家総数の割合を記録しています。空き家総数は平成25年に12,770戸、総住宅数に占める空き家の割合は13.9%となっています。この割合は、全国の空き家率を超える結果となっています。



資料：総務省 住宅・土地統計調査

【空き家の類型別割合－小田原市】

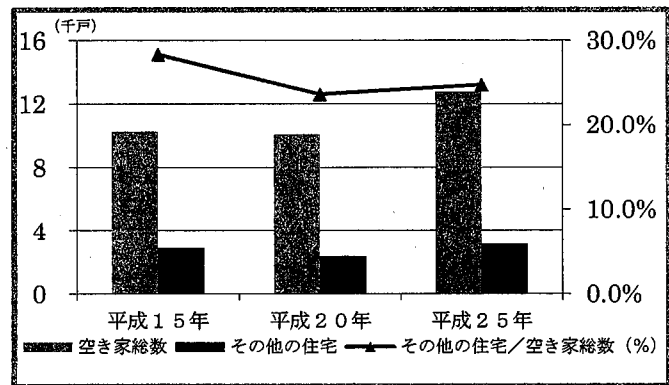
空き家12,770戸の類型別では、「賃貸・売却用の住宅」が9,140戸（71%）、「二次的住宅」が470戸（4%）、「その他の住宅」が3,170戸で25%となっています。



資料：総務省 住宅・土地統計調査

【空き家総数、「その他の住宅」の推移－小田原市】

市内の空き家総数における「その他の住宅」の数は、平成25年には3,170戸と最も多くなっており、空き家総数に占める割合も約25%となっています。



資料：総務省 住宅・土地統計調査

## 2 空き家に関わる税制の状況

(1) 住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の除外

所有する不動産には固定資産税と都市計画税が課税されますが、住宅が建っていることを条件に課税標準の特例が講じられています。しかし、平成27年度の税制改正において、空家法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る住宅用地については、課税標準の特例から除外されることになりました。

【住宅用地に対する課税標準の特例表（専用住宅の場合）】

区分		課税標準の特例	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	住宅1戸につき200㎡を超える部分 (家屋床面積の10倍まで)	価格×1/3	価格×2/3

## (2) 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

空き家が放置され、周辺住民の生活環境への悪影響を未然に防ぐという観点から、空き家の最大の要因である相続に由来する被相続人居住用家屋（相続開始直前において被相続人居住の用に供されていた昭和56年5月31日以前に建築された家屋（旧耐震基準の状態）で、被相続人以外に居住していた者がいなかった家屋）及び土地の有効活用を促進することを目的に、平成28年度の税制改正において新たな制度が創設されました。被相続人居住用家屋及び土地を相続により取得した者が、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に必要な耐震改修又は除却を行った上で、家屋又は土地を売却した場合（相続開始日以後3年を経過する日の属する12月31日までの間にした譲渡）、居住用財産の譲渡所得から3,000万円の特別控除（税額（長期譲渡所得）としては最大で609万4500円の減税となる）が適用されます。

※ 特別控除の適用には、その他に次の要件を全て満たす必要がある

- ・ 建物は区分所有建築物（マンション等）でないこと
- ・ 売却額が1億円を超えないこと
- ・ 相続時から譲渡までの間に、居住等の用に供されていないこと

## 3 小田原市空き家バンク

本市では、定住促進を図るため、不動産関係団体と協定を締結し、平成27年3月30日に小田原市空き家バンク制度を創設しました。

### (1) 制度概要

空き家バンクに登録された物件の情報をホームページで公開し、空き家利用希望者とのマッチングを行うほか、直接不動産会社との取引を希望する方を不動産関係団体へつなぐことで、空き家を利活用していきます。

### (2) 現況（平成29年2月末現在）

- ア 空き家登録 21件（賃貸18件、売買 3件）
- イ 空き家利用希望者 44人（賃貸33人、売買11人）
- ウ 空き家バンク制度による成約件数 1件（賃貸 1件）

## 第2章 空家等の実態と課題

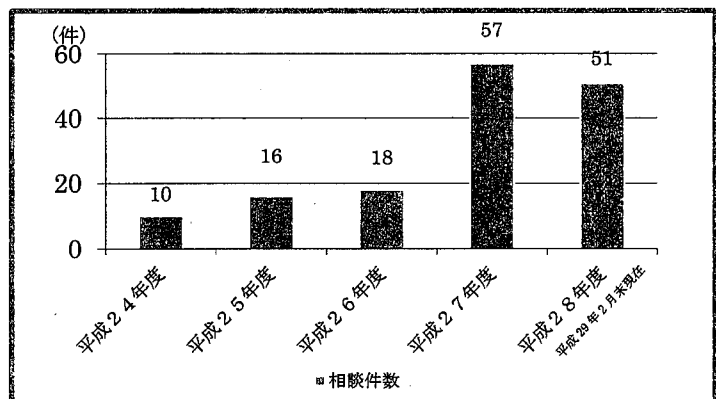
### 1 空家等に関する相談受付状況

#### (1) 空家等に関する相談件数

空家等に関し、近隣住民や地域自治会、また所有者から本市に寄せられる相談・苦情件数は、例年10数件程度で推移してきましたが、平成27年5月に空家法が完全施行されて以降、寄せられる相談件数は著しく増加し、平成27年度には57件を記録しています。

今後も、人口減少や超高齢社会の到来などにより、管理の行き届かない空家等が増加し、近隣住民や地域自治会、また所有者から寄せられる相談・苦情件数も増加し続けることが想定されます。

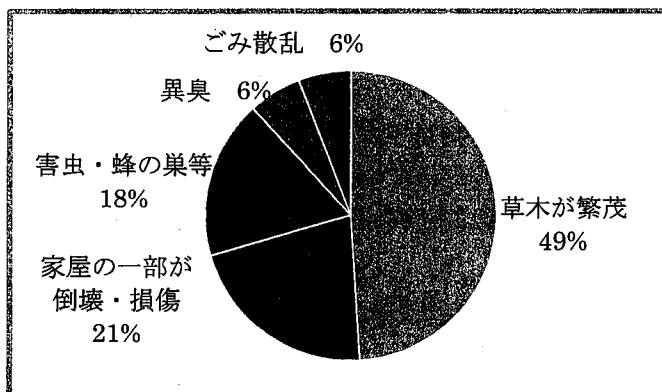
【本市の空家等相談件数の推移】



#### (2) 空家等に関する相談内容

空家等に関する相談内容としては、「隣家の樹木が繁茂して庭に入ってきてしまっている」、「屋根や雨樋が破損していて、飛散しそう」、「害虫や蜂の巣が発生している」といったものがあります。

【本市の空家等相談内容の内訳】 平成27年度



※「樹木が繁茂しているうえに蜂の巣が出来ている」など、主訴が複数ある相談内容も、多数あります。

## 2 空家等の実態把握

第1章「空き家の現状と空き家を取り巻く制度」に、「住宅・土地統計調査」の結果による、本市の空家等の推移や種別等の割合を示しましたが、「住宅・土地統計調査」は標本調査であることから、市では平成28年度に、市内の空家等の所在やその状態に係る実態調査を実施しました。

実態調査では、次のとおり調査対象を抽出し、空き家と思われる一戸建ての住宅を調査しました。

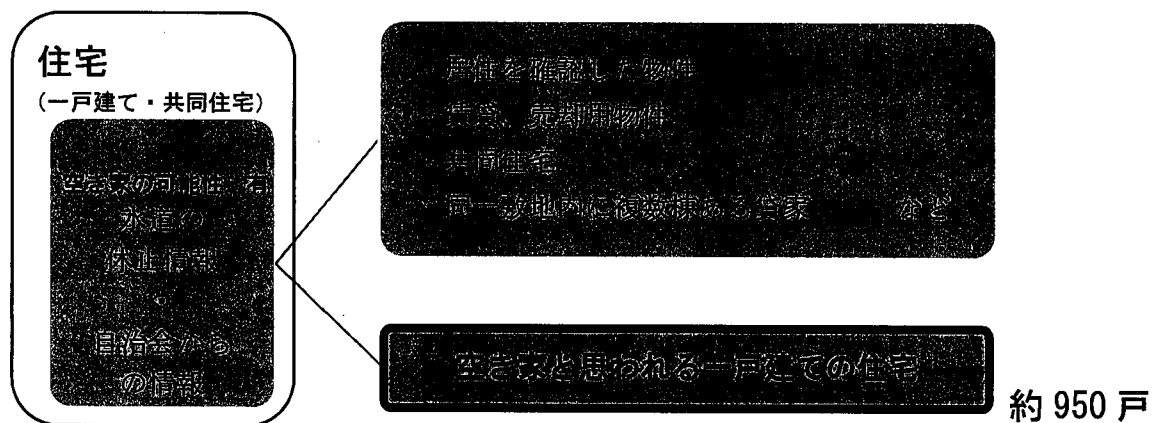
### (1) 対象とする建物の情報収集と選別

市内の建物のうち、水道が休止している建物の情報、自治会から寄せられた空家等の情報、市に寄せられた空家等相談情報から、地図上で空き地や店舗と分かるもの、水道の契約情報から共同住宅や公園等と分かるものを除外し、空き家と思われる一戸建て住宅の可能性のある5,600戸に絞り、現地調査の対象としました。

### (2) 現地調査

現地調査ではまず、5,600件について、外観目視調査による簡易空家等判定を行い、居住確認ができたもの、賃貸・売却用物件を除外しました。

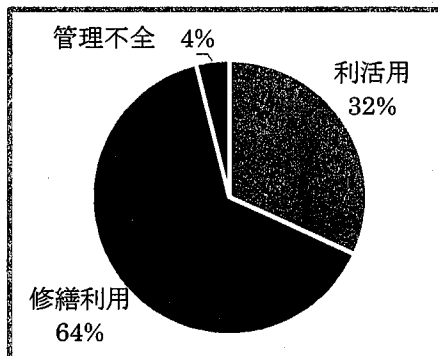
現地調査員は、現況調査票に基づく詳細調査及び写真撮影を行い、その結果、市内にある空き家と思われる一戸建ての住宅、約950戸を抽出しました。



### (3) 空家等評価

現地調査の結果をもとに、建物、草木、ゴミなど住宅の状態を客観的に評価しました。これにより、空き家と思われる一戸建ての住宅約950戸のうち、周辺に迷惑をかけている可能性が高い「管理不全の住宅」は、約4%でした。

#### 【空家等実態調査評価内訳】



#### <利活用>

建物の不良等が少なく、ほぼそのままの状態での利活用ができるもの

#### <修繕利用>

建物修繕や敷地周辺の改善により、利活用ができるもの

#### <管理不全>

建物の不良等が目立ち、大幅な改修、建て替え、建物の解体が必要で、庭木・雑草繁茂、山積物等、周辺に影響を与えているもの

### (4) 所有者の意向確認

空き家と思われる一戸建ての住宅約950戸について、固定資産税の課税情報により空家等の所有者を調べ、所有者に対し、空き家化の経緯、使用実態、今後の活用意向等を確認するため、アンケート調査を実施しました。

### (5) データベースの作成

実態調査の結果から、データベースを作成し、今後の空家等に関する個別相談の資料として活用します。またデータベースは、必要に応じて適宜更新します。

## 3 空家等対策の課題・問題

空家等の実態調査の結果等から、次のとおり、空家等対策の課題や問題があげられます。

### (1) 管理不全の空家等の課題

- ア 所有者が死亡したが、相続人が相続放棄したため、所有者が不在となっている。
- イ 所有者が死亡したが、相続人が空家等の存在を認知していない。
- ウ 所有者や相続人が遠方に居住しているため、管理が行き届かない。
- エ 樹木等の伐採や家屋の修繕に要する費用が工面できない。
- オ 樹木等の伐採や家屋の修繕を行う意思がない所有者がいる。
- カ 相続に問題があり、管理者が不明確である。

(2) 流通などに関する課題

- ア 中古住宅の評価が明確にされていない等の理由で、中古住宅の購入に抵抗のある人が多い。
- イ 新耐震基準を満たしていない既存不適格建築物であり、耐震補強工事が必要である。
- ウ 接道状況が悪く、建て替えが難しい。

(3) 制度上の課題

- ア 住宅を解体すると、住宅用地に対する固定資産税などの特例措置が適用されなくなり、固定資産税などが増額してしまうため、解体せずに放置されてしまう。

(4) 空家等が及ぼす影響・問題

- ア 空家等の増加に伴い地域活力が低下し、さらなる悪循環(地域の魅力の低下・空洞化等)をもたらす。
- イ 倒壊の危険・環境悪化などにより近隣住民へ悪影響を及ぼす。
- ウ 防災・防犯上の危険・景観悪化など地域全体へ悪影響を及ぼす。
- エ 定住人口・交流人口が減少する。
- オ 私有財産に関する問題のため、行政として対応が困難である。

## 第3章 空家等対策に関する基本的事項

### 1 目的

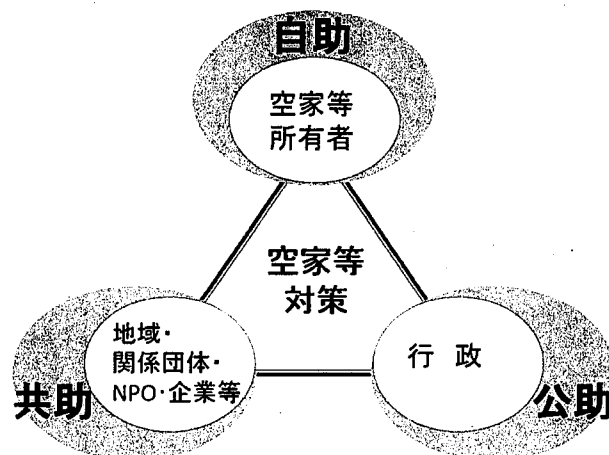
本市における空家等への対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等に関する対策についての基本的な考え方を定め、空家等対策に関する共通意識を確立し、安全安心のまちづくりを推進することを目的とします。

### 2 基本理念

空家法第3条には、空家等の所有者又は管理者は、空家等の適切な管理に努めるものとされており、その管理責任が明記されています。

しかしながら、所有者等が、経済的な事情等から本来自ら行うべき管理を十分に行うことができずに、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等が増加しています。

そこで、空家等問題を個人の問題としてではなく、地域社会全体の問題と捉え、「自助（所有者等の責務）」、「共助（地域住民、事業者等の協力）」及び「公助（行政の支援）」の観点から、所有者、地域住民、市、事業者等の多様な主体が、協働して対策を講じ、官民連携により取り組んでいくことを空家等対策の基本理念とします。



### 3 基本方針

基本理念のもと、次の3点を、計画の基本方針とします。

#### (1) 空き家化の予防

空家等問題が発生し深刻化すると、対策が困難になることから、空家等を発生させないため、空き家化の予防に必要な措置を講じます。





## 6 対象とする地域

---

計画の対象とする地区は、市内全域とします。

ただし、今後、特定空家等が集中的に発生した地区が生じた場合などは、良好な地域環境の保全を図るためにも、重点的に対応を進める地区を設けることを検討します。

## 7 対象とする空家等の種類

---

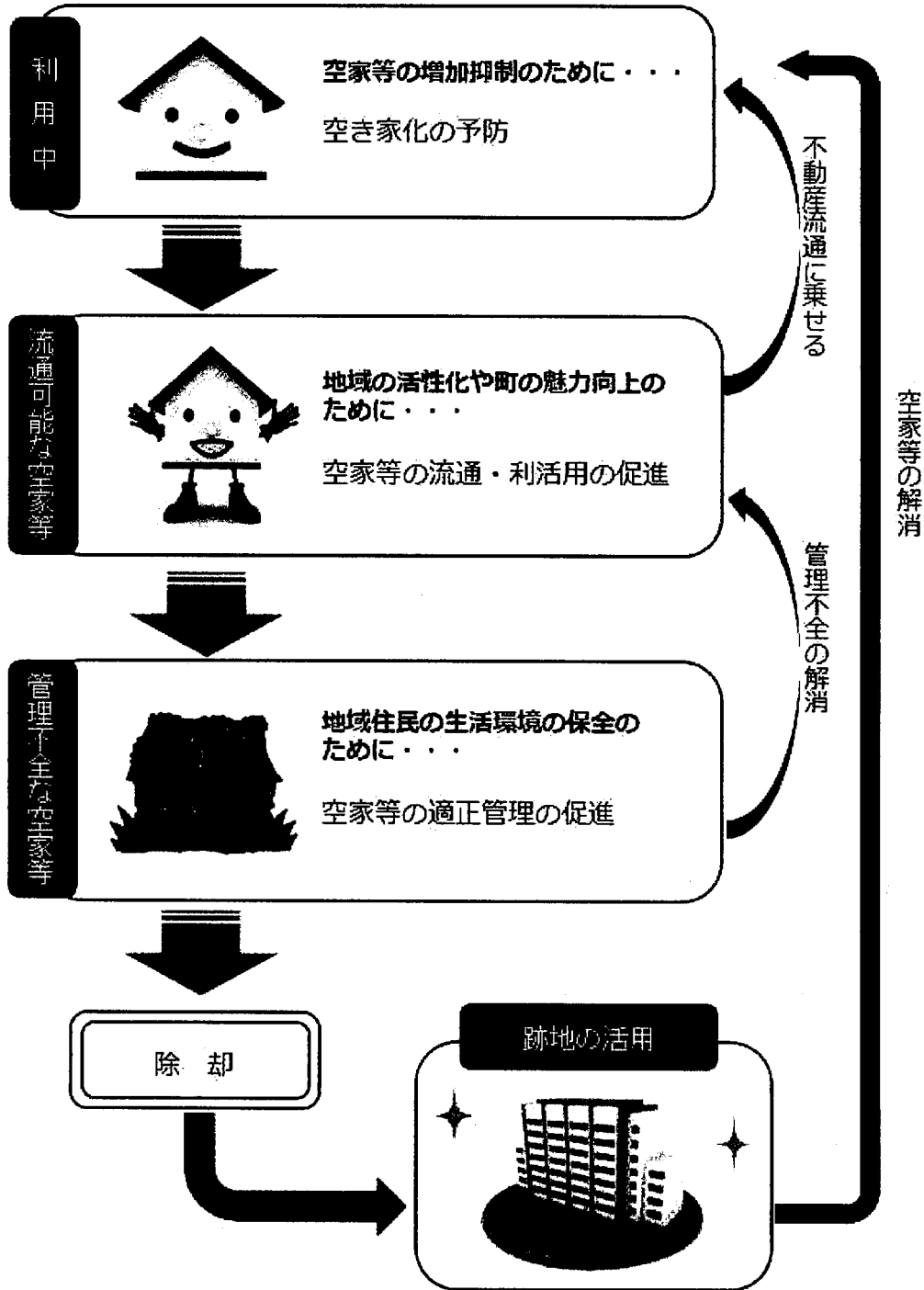
空き家となっている建物のうち、共同住宅には「賃貸・売却」の住宅が多く含まれており、これらの多くは、市場の流通経路で取り扱うことができる物件と判断することができます。

一方、空き家となっている建物のうち、一戸建て住宅については、「二次的住宅」や「賃貸・売却」ではない「その他の住宅」が多く含まれていると考えられます。

このことから、計画に基づき主に対策を講じていくのは「一戸建て住宅」とします。

## 第4章 空家等対策の具体的な施策

基本方針に基づき、空家等対策の推進に向け、住宅の各段階に応じた対策を講じていきます。第2章の2「空家等の実態把握」から、利活用できる状態の空き家、修繕することにより利用できる空き家が、空き家の多くを占めていることから、管理不全な空家等への対策のみならず、空き家化の予防、空家等の流通・利活用の促進にも力を入れていきます。



## 1 空き家化の予防

---

管理不全な空家等は、防災、防犯、衛生、景観などの様々な面において周辺環境に悪影響を及ぼすため、近年、地域住民から本市に寄せられる空家等への相談・苦情等は年々増加する傾向にあります。空家等は、放置され老朽化が進むほど、空家等の改修等に要するコストが増大し、建物の所有者の確定も困難になります。空家等対策では、問題が深刻化する前の早期に対応することや、空家等を発生させないことが、大変重要です。

民間事業者や地域住民等と連携・協力し、発生の兆候を早期に察知できる体制づくりや、所有者への意識啓発を進め、空き家化の予防に努めます。

### (1) 市民への普及啓発

空家等が周囲へ及ぼす悪影響や、空き家化の予防の必要性を市民へ周知し、日頃からの財産としての建物及び敷地の管理を促します。市広報紙やホームページに掲載するほか、チラシやパンフレットなどを作成し、窓口配布や自治会配布を行うなど、幅広く周知します。

### (2) 地域や福祉分野との連携

自治会、民生委員、社会福祉協議会等と連携し、地域での見守り活動においても住民への意識啓発を図るなど、地域ぐるみで、空き家化の予防に取り組みます。

### (3) 納税通知書を活用した啓発

資産税課と協力して、固定資産税の納税者や納税管理人に通知される納税通知書に、空き家化の防止に関する文書を同封するなど、市内に土地建物を所有する方に対し啓発を行います。

## 2 空家等の流通・利活用の促進

---

利用可能な空家等を地域の資源として捉え、中古住宅として継続利用を可能とする住宅市場への流通を促進するとともに、地域の活動拠点や地域固有の特性を活かした利活用を促進します。

### (1) データベースの作成

空家等の所在地、現況、所有者等の氏名や住所、現地調査や所有者アンケート調査を実施した結果、所有者等への対応記録などについて、データベース化を行います。また市内の空家等を地図上でも確認できるように整備し、庁内の関係する部署でその情報を共有し、利活用等の資料として活用していきます。

## (2) 空家等評価基準の作成

現地調査や所有者アンケート調査を整理・統計した上で、利活用の可能性、除却・建て替えの必要性等を加味した評価基準を作成します。

## (3) 中古住宅としての市場流通の促進

空家等を売却又は賃貸する意思がある所有者等のために、空き家バンクを充実させ、地域内外の住民交流の拡大、定住促進による地域の活性化を目指します。

中古住宅の流通促進に向け、国が普及促進に取り組んでいるインスペクション制度や住宅履歴情報の整備など、国の動きと連携した取り組みを検討します。

## (4) 地域の活性化や公共的目的の活用の促進

空家等を、集会施設や地域コミュニティ施設として活用できるように、地域の取り組みに対する支援について検討します。

空家等を、社会福祉施設や子育て支援施設の活動拠点として活用することに対する支援について検討します。

# 3 空家等の適正管理の促進

---

市では、空家等の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して状況に応じた情報提供、指導、勧告、命令など必要な措置を講じます。

## (1) 適正管理の注意喚起・支援

空家等の危険性や周囲へ及ぼす影響を所有者等が正確に認識していないことが、空家等の状態の悪化につながります。市では、管理不全な空家等の所有者に対して、樹木の繁茂について伐採処理依頼などの文書を送付するなど、注意喚起をしていきます。

また、空家等の定期的な点検・管理を担う民間団体やシルバー人材センターとの連携を図り、空家等の適正管理を支援していきます。

## (2) 特定空家等の判定

空家法第2条において、特定空家等は「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」「そのまま放置すれば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」と定義されています。この状態にあるかどうかを判断するための特定空家等判断基準を設定し、この基準に従い、空家等対策協議会の意見を踏まえ、特定空家等の判定を行っていきます。

### (3) 行政による改善指導

特定空家等には、課題が多岐に渡るため、庁内の連携体制を構築するとともに、所有者等へ助言、指導等を実施します。

## 4 相談機会の充実

---

空家等対策に関わる相談機会を、充実させることにより、空き家化の予防、空家等の流通・利活用、適正管理の促進につなげていきます。

### (1) 空家等に関する相談の受け付け・空家等相談窓口の設置

空家等に関する相談は、空き家所有者からの相談、空き家の周辺の方々からの苦情相談など、内容が多岐に渡りますが、地域安全課で一括して受け付けることにより円滑な対応を図ります。また、専門的な知識を要する相続や、空家等の売却、賃貸、利活用など相談に対応するため、法務、不動産、建築などの専門家団体と連携した相談窓口の設置を検討します。

### (2) 空家等相談会の開催

空家等の問題は、多岐にわたり、専門的な知識を要し、市だけでは対応できないものが多いことから、法務、不動産、建築などの各専門家団体と合同で、市民向けの空家等に関する相談会や講演会などを実施していきます。

## 第5章 空家等対策の体制整備

### 1 空家等対策協議会

計画を策定するため、空家法第7条に則し空家等対策協議会（以下「協議会」という）を設置します。協議会では、計画の作成及び変更並びに実施に関する協議のほか、特定空家等判断基準の作成、特定空家等の判断に関する協議も行います。

〈小田原市空家等対策協議会委員構成〉 平成28年10月現在

区分	推薦団体・組織等名称	分野
弁護士	神奈川県弁護士会	法務
宅地建物取引業者	神奈川県宅地建物取引業協会小田原支部	不動産
土地家屋調査士	神奈川県土地家屋調査士会県西支部	不動産
建築士	神奈川県建築士事務所協会県西支部	建築
有識者	相模女子大学	学識
自治会	小田原市自治会総連合	地域
社会福祉協議会	小田原市社会福祉協議会	福祉
小田原市長	小田原市	市

### 2 協力体制の構築

空家等に関する問題は、庁内をはじめ国・県・関係団体など多くの部署に関係しています。関係部署との連絡調整や連携を図り、空家等に関する様々な施策・事業を総合的に推進し、実効性を確保する体制を構築していきます。

#### (1) 庁内における協力体制

空家等の問題に対しては、地域安全課が窓口となり問題の種類に応じて関係部署と協力することで、問題の解決に努めます。

問題の種類	担当部署
建築物に関すること	建築指導課
害虫等に関すること	環境保護課
ごみに関すること	環境事業センター
火災の予防に関すること	予防課
道路側への樹木の繁茂に関すること	土木管理課

## (2) 専門家団体との連携による協力体制

空家等の問題については、解決に専門性を要する場合があるため、よりの確かつ迅速に対応できるように各専門家団体との協力体制の構築を検討していきます。

協力内容	専門家団体
相続などの法律に関すること	神奈川県弁護士会等
不動産取引などに関すること	神奈川県宅地建物取引業協会等
土地・建物の登記、境界などに関すること	神奈川県土地家屋調査士会等
建物の診断や利活用などに関すること	神奈川県建築士事務所協会等

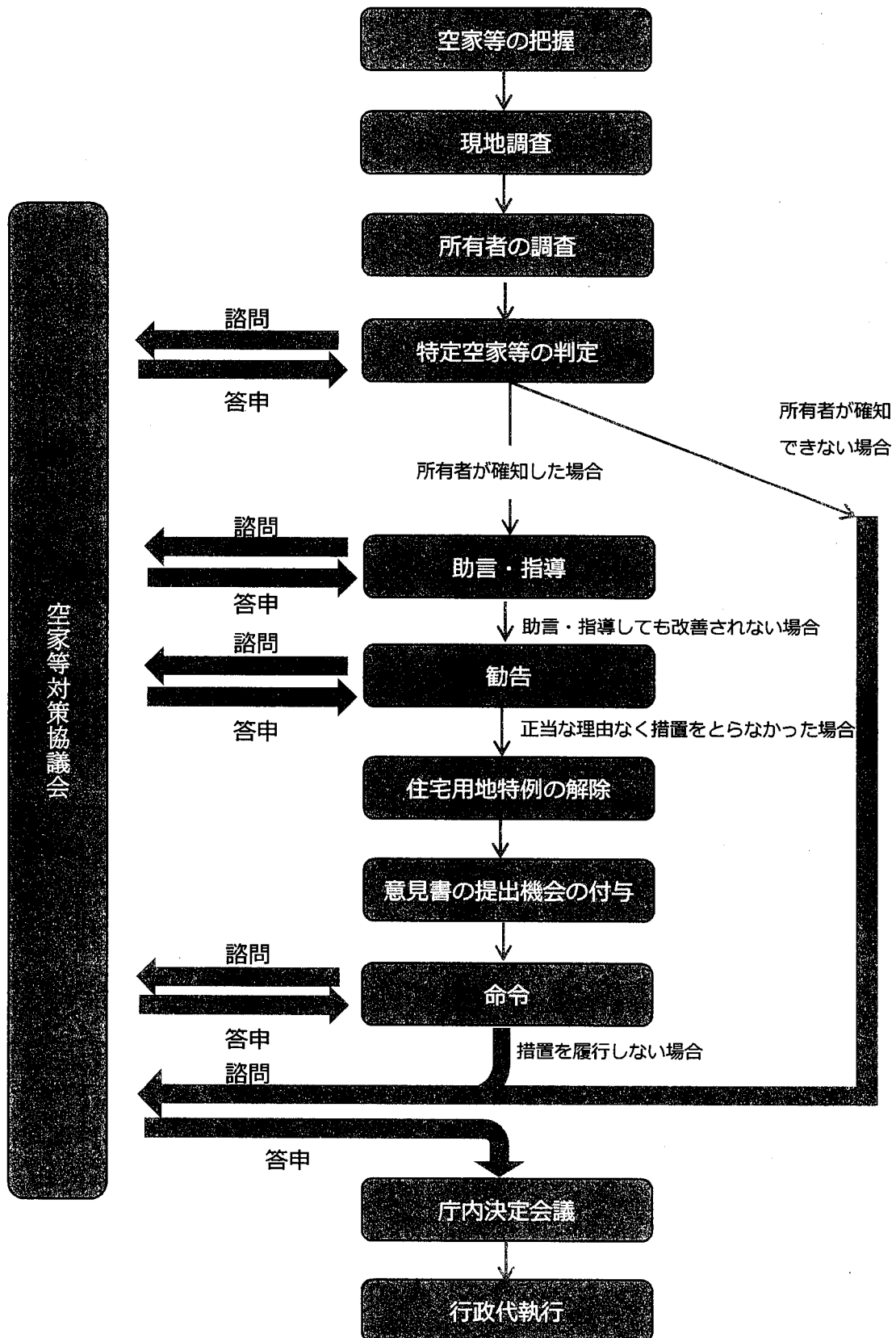
## 3 庁内決定会議

---

特定空家等の所有者等に対しては、空家法では段階を追って「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置を取ることができるとされています。「代執行」といった処分性の強い措置（行政処分）については、市の関係部局が構成員となる「庁内決定会議」を開催し、実施の是非について協議した上で判断します。



【特定空家等に対する措置のフロー図】



# 小田原市空家等対策計画 資料編

1	「空家等対策の推進に関する特別措置法」 .....	1
2	小田原市空家等対策協議会 .....	7
	(1) 小田原市空家等対策協議会規則 .....	7
	(2) 小田原市空家等対策協議会 会則 .....	8
	(3) 委員名簿.....	8
	(4) 開催状況.....	9
	(5) 市民意見募集 .....	9
	(6) 諮問書および答申書 .....	10
3	小田原市空き家バンク.....	14
	(1) 小田原市空き家バンク実施要綱 .....	14
	(2) 小田原市空き家バンクのしくみ .....	17
4	小田原市空家等実態調査.....	18

# 1 「空家等対策の推進に関する特別措置法」

---

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号)

### (目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

### (定義)

第二条 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。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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。

### (空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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ものとする。

### (市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

### (基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
  - 二 計画期間
  - 三 空家等の調査に関する事項
  - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
  - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
  - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
  - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
  - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

1 2 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。



## 2 小田原市空家等対策協議会

---

### (1) 小田原市空家等対策協議会規則

#### (趣 旨)

第1条 この規則は、小田原市附属機関設置条例（昭和54年小田原市条例第1号）第2条の規定に基づき設置された小田原市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織、運営等に関し必要な事項を定めるものとする。

#### (所掌事務)

第2条 協議会は、小田原市空家等対策計画に関する事項につき、市長の諮問に応じて調査審議し、その結果を報告し、及び必要と認める事項について意見を具申するものとする。

#### (委 員)

第3条 協議会の委員（以下「委員」という。）は、次に掲げる者をもって充てる。

(1) 市長

(2) 住民組織の役員のうちから市長が委嘱する者

(3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者のうちから市長が委嘱する者

(4) 前3号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

2 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

#### (会長及び副会長)

第4条 協議会に会長及び副会長1人を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

4 会長及び副会長の任期は、委員の任期による。

#### (秘密の保持)

第5条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。その職を退いた後も、また同様とする。

#### (処 務)

第6条 協議会の事務は、市民部地域安全課において処理する。

(委 任)

第7条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

## (2) 小田原市空家等対策協議会 会則

(会 議)

第1条 小田原市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の2分の1以上が出席しなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(関係者の出席)

第2条 協議会において必要があると認めるときは、その会議に、議事に関係のある者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

附 則

この会則は、平成28年7月13日から施行する。

## (3) 委員名簿

役職名	肩書き等	氏名
会 長	相模女子大学人間社会学部 社会マネジメント学科教授	松下 啓一
副 会 長	小田原市自治会総連合 副会長	川口 博三
委 員	神奈川県弁護士会 弁護士	白川 秀信
委 員	神奈川県宅地建物取引業協会 地区長・研修相談委員長	府川 勝
委 員	神奈川県土地家屋調査士会 土地家屋調査士	青木 一高
委 員	神奈川県建築士事務所協会 県西支部支部長	長谷川 匡
委 員	小田原市地区社会福祉協議会 連絡協議会副会長	下川 泉
委 員	小田原市長	加藤 憲一

#### (4) 開催状況

	日 時	議 題
第1回	平成28年7月13日（水） 午前10時から正午まで	・小田原市空家等対策協議会 会則（案）について ・小田原市空家等対策計画の策定について
第2回	平成28年10月31日（月） 午前9時30分から11時30分まで	・小田原市空家等対策計画 策定のスケジュールについて ・小田原市空家等実態調査について ・小田原市空家等対策計画（素案）について
第3回	平成29年1月30日（月） 午前9時30分から11時30分まで	・小田原市空家等対策計画（素案）に対する 意見募集の結果について ・小田原市空家等実態調査の中間報告について ・小田原市空家等対策計画（素案）について

#### (5) 市民意見募集

##### ア 意見募集の概要

政策等の題名：小田原市空家等対策計画の策定

政策等の案の公表日：平成28年12月15日（木）

意見募集提出期間：平成28年12月15日（木）から平成29年1月13日（金）まで

市民への周知方法：ホームページへの掲載、市内公共施設での募集要項の配布

##### イ 意見提出の内容

番号	意見の内容	意見に対する考え方
1	以前、南足柄市の空家をご覧になった入居希望者が、市が紹介する物件なので、何も諸費用が掛からず、即入居できると思ったお客様がいらっしやいました。所有者さんも、誰でも入って下されば良いのではないので、保証会社の審査や、保証料、家財保険を必要としたり、仲介手数料も要します。その件もしっかりアナウンスする必要があると思います。	本市空き家バンク制度におきましては、通常の不動産取引と同様に仲介手数料等が必要になる旨を登録申込書、ホームページ及びチラシに記載し、また、空き家物件と空き家利用希望者との引き合わせを行う際にもその旨を説明しているところですが、引き続き周知に努めていきます。

番号	意見の内容	意見に対する考え方
2	<p>今回の空家等の対策計画案は、地域の安全の観点から策定されているが、空き家の問題は、各地域の活性化の問題と密接な関係があるので、空き家だけの対策では不十分であると思われる。今後はより多岐に渡る検討が必要となると思われる。</p> <p>そういった意味で、関係諸団体の密な連携が不可欠と思われるので、形式的な協議会に留まる事無いように活発な意見交換が望まれる。</p> <p>一例として、市営住宅の今後のあり方に対しても、空き家の活用が有用であると考えられる。</p>	<p>本市の空家等対策については、計画（案）第5章 2 協力体制の構築に記している通り、（1）庁内における協力体制、（2）専門家団体との連携による協力体制を図ることにより、多岐に渡る検討を進めていきたいと考えています。</p> <p>協議会においても、活発な意見交換を行い、空家等の活用のほか、空家化の予防、空家等の適正管理の促進につなげられるよう、努めていきます。</p>

## (6) 諮問書および答申書

地安第43号  
平成28年7月13日

小田原市空家等対策協議会  
会長 松下 啓一 様

小田原市長 加藤 憲一

小田原市空家等対策計画について（諮問）

このことについて、小田原市空家等対策協議会規則（平成28年小田原市規則53号）第2条の規定に基づき、次のとおり諮問します。

#### 1 諮問事項

小田原市空家等対策計画に関する事項

#### 2 諮問理由

空家問題は、防災、防犯、安全安心、環境、衛生、地域の活性化、景観の保全など、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしています。平成26年11月には、地域住民の生命、身体、又は財産を保護し、その生活環境の保全、また空家等の活用を促進することを目的に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立し、平成27年5月に完全施行されました。

本市においても、管理不全の空家等により近隣から寄せられる相談は年々増加傾向にあり、今後も、空家問題はさらに深刻化すると想定されることから、「小田原市空家等対策計画」を定めることとし、これに関する事項について諮問するものです。

平成29年 2月 17日

小田原市長 加藤憲一 様

小田原市空家等対策協議会  
会長 松下 啓一

小田原市空家等対策計画について（答申）

平成28年7月13日付け地安第43号により諮問された標記事項については、当協議会において慎重に審議したところ、次の計画策定の基本的考え方等を踏まえ、別紙「小田原市空家等対策計画（素案）」のとおり答申する。

#### 1 計画策定の基本的考え方

- (1) 本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）に基づいた計画とすることから、法に規定する「空家等の所有者等の責務」を基本とした計画とする。
- (2) 空家等対策は、個人や行政のみの問題として捉えるのではなく、市民、事業者及び行政が協力して取り組む必要があることから、「自助」、「共助」、「公助」の概念を基本理念に盛り込む。
- (3) 空家等対策は、空家等にしないための事前防止と空家になってしまったものに対する措置が重要であることから、建物の管理の徹底や将来的に空家等になりそうな建物の所有者等への啓発に寄与する施策を盛り込む。
- (4) 空家等の発生から特定空家等に判定される状態となるまでの段階において、空家の状態が悪化し次の段階へ至らないための対策を講じることが肝要である。
- (5) 空家等対策は、地域との関わりが深く、地域住民の関心を持たせることが重要であることから、行政のみの施策ではなく、地域や関連事業者、団体など多方面の分野と連携した総合的な施策を図ること。
- (6) 空家等対策は、庁内組織において多部署にわたることから、庁内一体となって取り組むような体制の構築が望まれる。特に空家等の発生要因には、福祉的な要素が多分にあることから、福祉部門との連携は肝要である。
- (7) 空家等を地域の資源として捉え、地域の活動拠点とするような地域固有の特性を活かした利活用の促進について、本計画に盛り込むこと。

## 2 計画策定の基本的事項

計画の基本的事項は、次のとおりとすることが適当である。

- (1) 第1章では、国、神奈川県、小田原市の空家等の現状と空き家を取り巻く制度をわかりやすく記載し、市民の理解を得ること。
- (2) 第2章では、空家等の実態を示し、空家等対策の課題や問題点を整理すること。
- (3) 第3章では、本計画の基本理念、基本方針を明記するとともに、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や小田原市総合計画との関係、計画の期間、及び計画の対象を示すこと。
- (4) 第4章では、第3章で述べた基本方針を具現化する具体的な施策について記述すること。
- (5) 第5章では、空家等対策協議会の役割や市内の推進体制について記述するほか、特定空家等に判定するまでの流れをわかりやすく記載すること。

## 3 計画の推進にあたって

今後、計画の推進に際しては、特に次の点に留意して進めること。

- (1) 法で規定する特定空家等の判定は、個人の財産権を規制することとなることから、その判定には慎重を期すべきであり、各方面の専門家の意見を踏まえる必要がある。判定するための基準は、専門家の意見を反映し作成すること。
- (2) 空家等の管理は所有者が担うべきものであるが、所有者の特定が困難な場合が多いことから、空家等対策は長期にわたる対応とならざるを得ないため、根気よく対応すること。

以上を踏まえ、「小田原市空家等対策計画」を定めるとともに、計画を真に実効あるものとするため、各対策において市の積極的、かつ、真摯な取り組みを期待するものである。

### 3 小田原市空き家バンク

---

#### (1) 小田原市空き家バンク実施要綱

小田原市空き家バンク実施要綱

(平成27年3月27日)

小田原市空き家バンク実施要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、小田原市における空き家等の活用を通じて、定住促進等による地域の活性化を図るため、空き家バンクの実施について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことを常態とするもの（近い将来に同様の状態になることが見込まれるものを含む。）及びその敷地をいう。

(2) 所有者等 空き家等に関し所有権その他の権利の行使により当該空き家等の売却、賃貸等を行うことができる者をいう。

(3) 不動産取引 空き家等について売買、賃貸借等を行うことをいう。

(4) 空き家バンク 空き家等の売却、賃貸等を希望する所有者等又は空き家等の活用を希望する者から申込みを受けた情報を、必要に応じて公表又は連絡調整等を行うとともに、小田原市における空き家等対策に関する協定を締結している者（以下「不動産関係団体」という。）に対し、空き家等の不動産取引の仲介等のために必要な情報を提供する制度をいう。

(適用上の注意)

第3条 この要綱は、空き家バンクによる空き家等の不動産取引以外の不動産取引を妨げるものではない。

(空き家等の登録申込み等)

第4条 所有者等は、当該所有者等が所有する空き家等を空き家バンクに登録しようとするときは、空き家バンク登録申込書（様式第1号）及び空き家バンク登録カード（様式第2号。以下「登録カード」という。）を市長に提出しなければならない。



2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあった場合は、その内容等を確認の上、適切であると認めるときは、当該所有者等及び空き家等に関する事項を空き家バンク登録台帳（以下「登録台帳」という。）に登録するものとする。

3 市長は、前項の規定による登録をしたときは、空き家バンク登録完了書（様式第3号）を当該申込者に通知するものとする。

4 市長は、小田原市ホームページへの掲載、閲覧その他の方法により登録台帳に登録された空き家等に関する情報（当該申込者が公表を希望しない事項を除く。）を公表することができる。

（登録台帳の登録事項の変更の届出）

第5条 前条第3項の規定による登録完了書の通知を受けた者（以下「登録者」という。）は、登録台帳の登録事項に変更があったときは、空き家バンク登録変更届出書（様式第4号）に登録事項の変更内容を記載した登録カードを添えて、市長に届け出なければならない。

（登録台帳の登録の取消し）

第6条 市長は、登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該登録台帳の登録を削除するとともに、空き家バンク登録取消通知書（様式第5号）により当該登録者に通知するものとする。

- (1) 当該空き家等に係る所有権その他の権利に異動があったとき。
- (2) 登録から2年を経過したとき。
- (3) 空き家バンク登録取消し届出書（様式第6号）の提出があったとき。
- (4) その他登録台帳に登録されていることが不相当と市長が認めるとき。

（空き家等の活用登録申込み等）

第7条 空き家バンクにより登録台帳に登録された空き家等の活用に関する登録を受けようとする者は、空き家バンク活用登録申込書（様式第7号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による活用登録の申込みがあった場合は、その内容等を確認の上、適切であると認めるときは空き家バンク活用登録台帳（以下「活用登録台帳」という。）に登録するものとする。

3 市長は、前項の規定による活用登録をしたときは、空き家バンク活用登録完了書（様式第8号）を当該申込者に通知するものとする。

4 市長は、小田原市ホームページへの掲載、閲覧その他の方法により活用登録台帳に登録された者に関する情報（当該申込者が公表を希望しない事項を除く。）を公表することができる。

（活用登録台帳の登録事項の変更の届出）

第8条 前条第3項の規定による活用登録完了書の通知を受けた者（以下「活用登録者」という。）は、当該登録事項に変更があったときは、空き家バンク活用登録変更届出書（様式第9号）を市長に届け出なければならない。

（活用登録台帳の登録の取消し）

第9条 市長は、活用登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該活用登録台帳の登録を削除するとともに、空き家バンク活用登録取消通知書（様式第10号）により当該活用登録者に通知するものとする。

- (1) 申込み内容に虚偽があったとき。
- (2) 活用登録から2年を経過したとき。
- (3) 空き家バンク活用登録取消届出書（様式第11号）の提出があったとき。
- (4) その他活用登録台帳に登録されていることが不相当と市長が認めたとき。

（登録台帳又は活用登録台帳に登録されていない空き家等の仲介等の申込み）

第10条 登録台帳又は活用登録台帳に登録せずに、不動産関係団体に対し、空き家等の不動産取引の仲介等のために情報提供を希望する者（以下「仲介等希望者」という。）は、空き家バンク仲介等申込書（様式第12号）を市長に提出しなければならない。

（不動産関係団体との連携等）

第11条 市長は、第4条、第7条又は前条の規定による申込みがあった場合は、これらの者に対し、空き家等の活用のために必要に応じて連絡調整等を行うとともに、不動産関係団体に対し、空き家等の不動産取引の仲介等のために必要な情報を提供するものとする。

2 前項の情報提供を受けた不動産関係団体は、空き家等の不動産取引の仲介等の状況について、市長へその内容を報告するものとする。

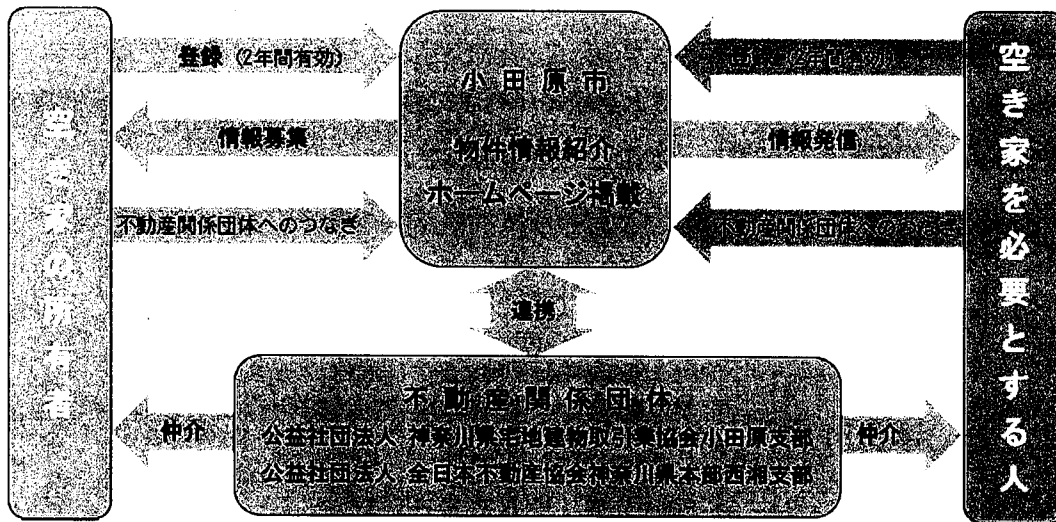
（その他）

第12条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項については別に定める。

附 則

この要綱は、平成27年3月27日から施行する。

## (2) 小田原市空き家バンクのしくみ



### ア 小田原市に登録する場合

- ・空き家を貸したい・売りたい【所有者】は、小田原市に情報を登録（2年間有効）。
- ・空き家に住みたい・仕事場として使いたい【空き家を必要とする人】は、小田原市に情報を登録（2年間有効）。
- ・小田原市は、登録された【所有者】と【空き家を必要とする人】のニーズに応じてマッチングを行い、小田原市と空き家対策に関する協定を締結し不動産取引の仲介を行う【不動産関係団体】と連携。（不動産会社への仲介手数料等が必要になります。）

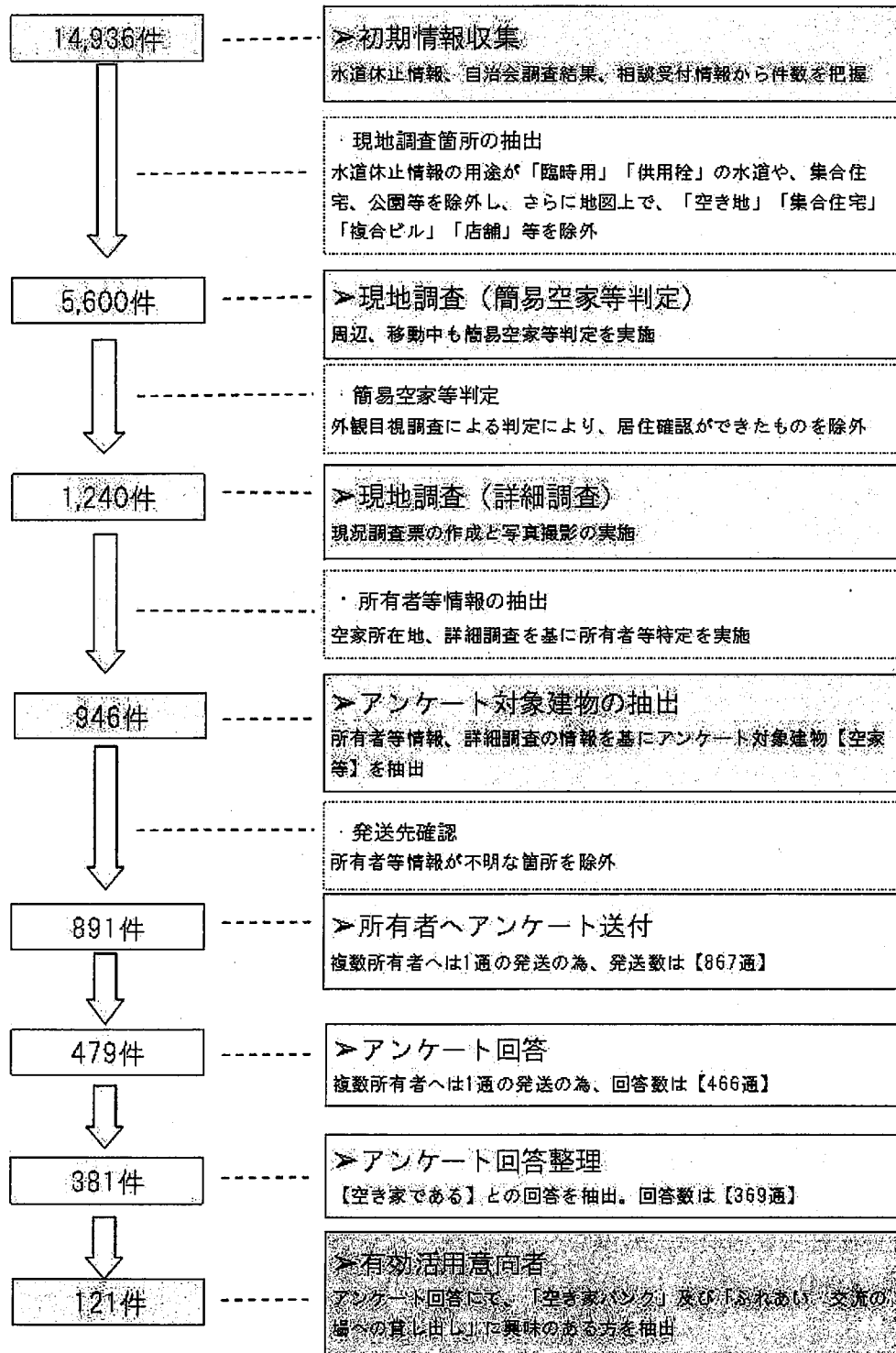
### イ 小田原市に登録しない場合

- ・空き家を貸したい・売りたい【所有者】又は空き家に住みたい・仕事場として使いたい【空き家を必要とする人】は、希望する条件等を小田原市に申請。
- ・小田原市は、申請された情報を【不動産関係団体】につなぎ、【所有者】又は【空き家を必要とする人】は、直接、不動産取引を進める。（不動産会社への仲介手数料等が必要になります。）

## 4 小田原市空家等実態調査

### (1) 空家等実態調査の概要

空家法に基づき、市内の空家等の実態と空家等所有者の意向に関する正確な情報を把握することを目的に、空家等実態調査を、次のとおり実施した。



本調査における調査対象は、次のとおりとした。

- 【調査対象】 住居専用の一戸建て、店舗併用の一戸建て住宅、事務所併用の一戸建て住宅、長屋（全室空き室の場合）
- 【調査対象外】 附属建物、長屋、集合住宅（アパート・マンション）、店舗・事務所専用、倉庫・物置、工場、作業場、新築売家（建売）、建物除却済み（空き地）

## （２） 現地調査

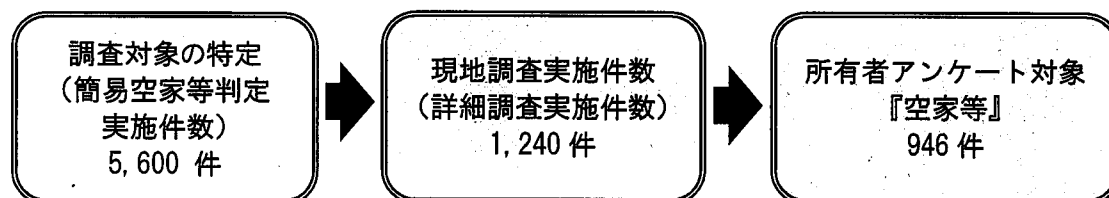
### ア 現地調査概要

現地調査対象の特定を行なった【5,600件】について簡易空家等判定を行い、そのうち、【1,240件】について詳細調査（空家等現地調査票の作成及び写真撮影）を実施した。

詳細調査を実施した【1,240件】について、固定資産税の課税情報により、空家等の所有者等（所有者氏名、住所、用途等）を特定した。

### イ 現地調査結果件数

所有者等の情報及び現地調査の結果を基に、調査対象外建物、居住有と判断できたものを除くと、所有者アンケートの対象とする『空家等』件数は【946件】となった。



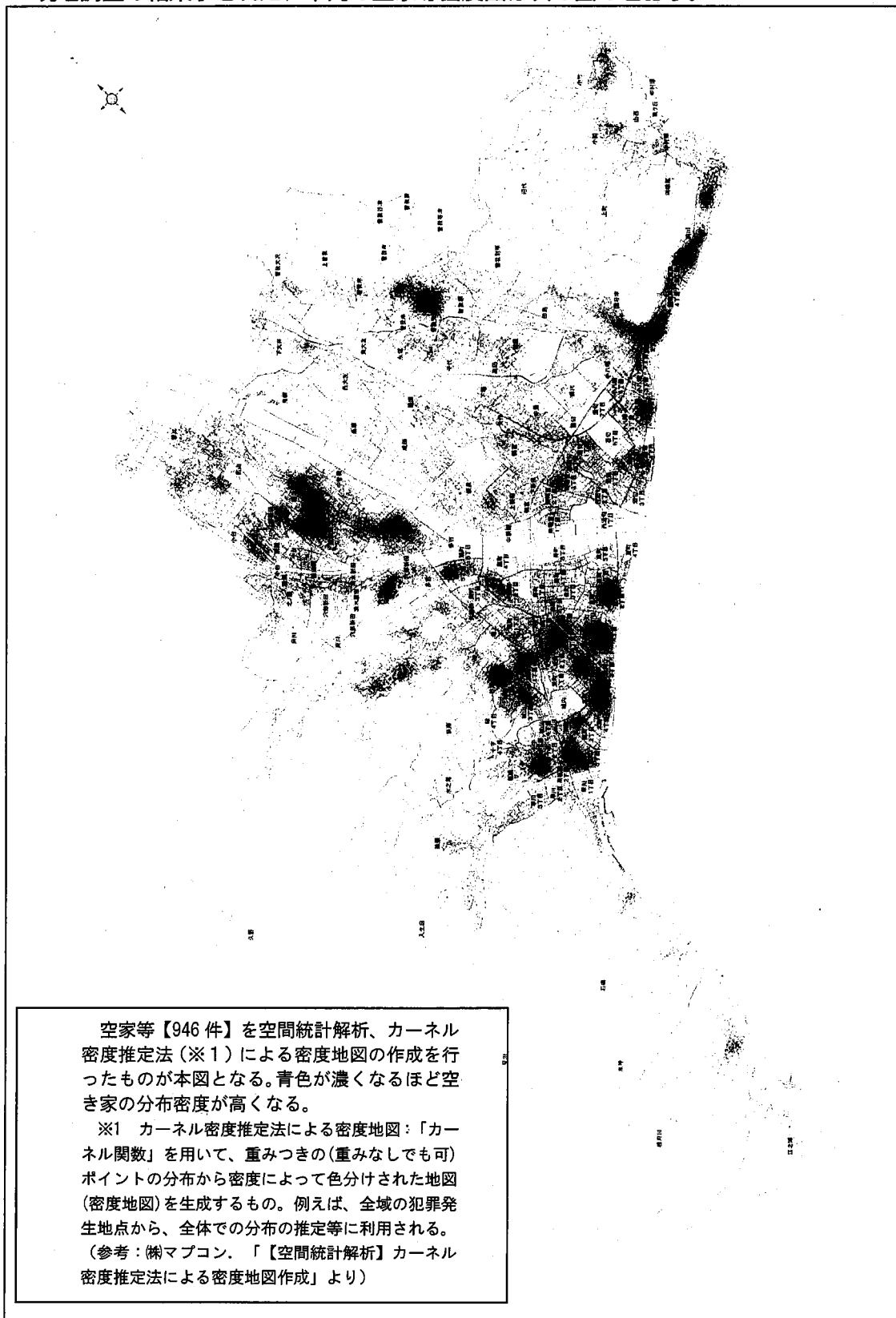
所有者アンケート対象『空家等』【946件】を基にした空家率は、約1.16%であった。

計	
建物数	81,874 棟
空家等件数	946 件
空家率	1.16 %

※建物数については、株式会社ゼンリン社製 Zmap-TOWN II (神奈川県小田原市2015)から市内の建物形状があるものを抽出した。なお、公共公益施設・共同住宅・附属建物等含む。

ウ 現地調査結果 空家等密度図

現地調査の結果示された、市内の空家等密度図は次の図のとおり。





## 工 現地調査結果考察

### <空家等の判断>

- 簡易的な空家等の判断基準として設定した「電気メーターが動いていない」「郵便受けが塞がれている」「通常鍵以外の侵入防止措置がある」のいずれかに該当するものは383件（40.4%）であった。
- その他の項目では、郵便受けに「郵便物等は溜まっていない」が376件（41.4%）、「表札あり」は351件（38.7%）、雑草、庭木が「手入れあり」は490件（51.8%）、「ゴミがほぼなし」は725件（79.1%）となり、一般的に空家等としてイメージされる項目が該当するものは多くはない。
- 近隣住民に問い合わせた79件の内、78件が「空き家」との回答を受けた。1件のみ「不明」との回答を受けた。その他に、簡易空家等判定で「居住あり」と回答を受け、調査を終了したケースもあり、近隣住民の方は建物の利用状況を認識している結果となった。

### <管理不全>

- 「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能」は62件（5.7%）、「外壁に汚れ・破損が多く、全面的修繕が見込まれる」が166件（17.7%）あり、この2項目に該当する建物は老朽化などが懸念される。
- 周辺環境への影響が懸念される雑草、庭木が「接道や隣地に、はみだして繁茂」しているものは145件（15.3%）であった。また、害虫の影響のあるものは32件（3.4%）となった。
- 「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能」かつ「接道や隣地に、はみだして繁茂」の2項目に該当するものは30件（3.2%）となった。
- ゴミについては敷地内に「ごみ収集袋で大量」「粗大ゴミあり」が152件（16.6%）であった。

### <利活用現状>

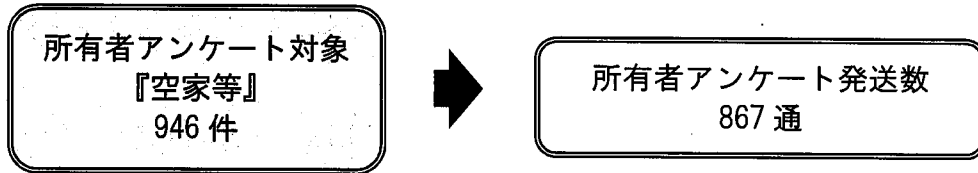
- 電気メーターが「動いている」は17件（1.8%）あった。これは、室内で冷蔵庫など電化製品が動いていることになる。転勤・入院などのため居住世帯が長期に渡って不在である場合や、現在の住居とは別に物置として利用しているなどの可能性が考えられる。

## (3) 所有者アンケート

### ア アンケート発送と回答率



所有者アンケートの対象とする『空家等』件数【946件】の内、所有者情報が不明確な箇所【55件】を除いた【891件】をアンケート実施件数とし、建物を複数所有・管理している所有者には1通の調査票に複数の地番を記載し発送した。所有者アンケートの発送数は【867通】であった。



アンケートの発送数【867通】のうち、回答が得られたのは、【466通】であり、回答率は53.7%となり、宛先不明で郵便局から返送された【52通】を除くと回答率は57.2%であった。

#### イ アンケート集計

本アンケートでは、アンケート調査票の表紙に「居住用として利用している（空き家ではない）」場合のチェック欄を設けており、居住用として利用している方はアンケート終了（集計対象外）とした。ただし、チェックをした上でアンケートに回答し、内容により空き家と思われる場合は集計対象とした。

また、問4「建物の利用形態」の設問で、「既に建物を取り壊している」と回答された場合もアンケート終了（集計対象外）とした。

その他、「所有者が違う」、「既に売却済み」の回答についても集計対象外とした。

以上の結果を踏まえて、返信のあった【466通】の内、「空き家」であると回答のあった【369通（建物数381件）】の集計を行った。



表：集計対象

利用形態回答	回答数(通)	割合	建物数(件)	割合
空き家	369	79.2%	381	79.5%
居住用	75	16.1%	75	15.7%
取り壊し	7	1.5%	8	1.7%
売却済み	10	2.1%	10	2.1%
所有者違い	5	1.1%	5	1.0%
計	466	100%	479	100%

## ウ アンケート結果

### 【問1】 建物の所有者について

問1「建物の所有者について教えてください。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

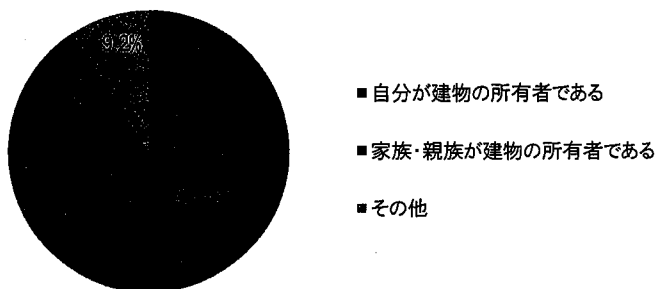
自己所有が78.4%で最も多い。「その他」では法人所有や、相続手続き中などの回答があった。

表：【問1】 回答内訳（無回答除く）

問1	建物の所有者について教えてください。(1つだけに○)	回答数	割合
1	自分が建物の所有者である	273	78.4%
2	家族・親族が建物の所有者である	43	12.4%
3	その他	32	9.2%
	計	348	100%

※無回答：21件

図：【問1】 回答内訳（無回答除く）



【問2】 建物の所有者世帯

問2「建物の所有者の方の世帯について教えてください。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

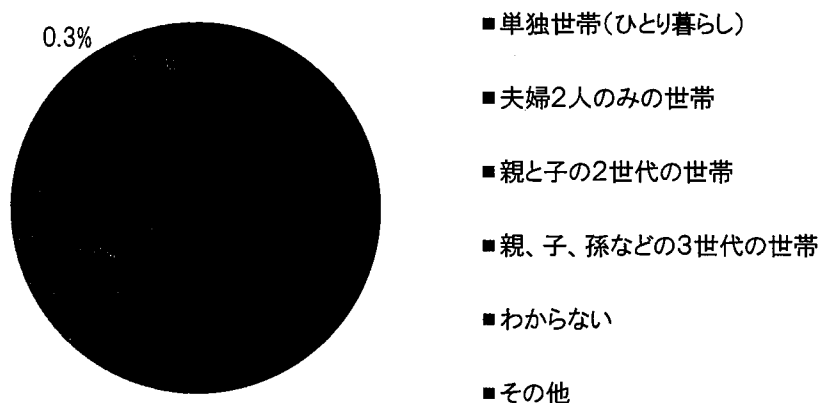
「夫婦2人のみの世帯」が29.7%で最も多い。「単独世帯（ひとり暮らし）」は23.8%であった。

表：【問2】 回答内訳（無回答除く）

問2	建物の所有者の方の世帯について教えてください。(1つだけに○)	回答数	割合
1	単独世帯(ひとり暮らし)	81	23.8%
2	夫婦2人のみの世帯	101	29.7%
3	親と子の2世代の世帯	98	28.8%
4	親、子、孫などの3世代の世帯	29	8.5%
5	わからない	1	0.3%
6	その他	30	8.8%
	計	340	100%

※無回答：29件

図：【問2】 回答内訳（無回答除く）



【問3】 建物の所有者の年齢

問3「建物の所有者の方の年齢について教えてください。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「80歳以上」が24.4%で最も多い。次に「65～69歳」が20.0%と多く、約8割が60歳以上であった。

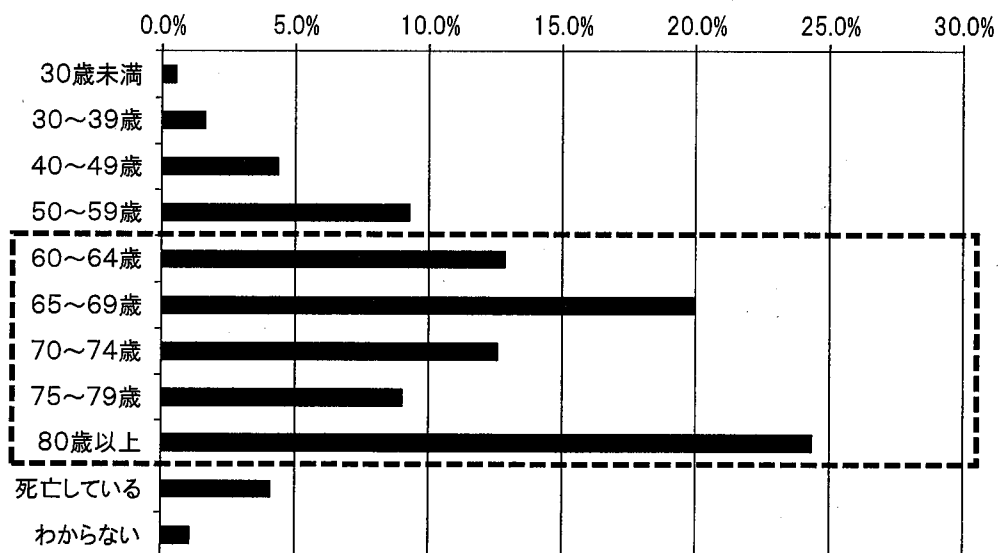
表：【問3】 回答内訳（無回答除く）

問3	建物の所有者の方の年齢について教えてください(あてはまるものすべてに○)	回答数	割合
1	30歳未満	2	0.5%
2	30～39歳	6	1.6%
3	40～49歳	16	4.4%
4	50～59歳	34	9.3%
5	60～64歳	47	12.9%
6	65～69歳	73	20.0%
7	70～74歳	46	12.6%
8	75～79歳	33	9.0%
9	80歳以上	89	24.4%
10	死亡している	15	4.1%
11	わからない	4	1.1%
	計	365	100%

※複数回答あり

※無回答：21件

図：【問3】 回答内訳（無回答除く）



※複数回答あり

【問4】 建物の利用形態

問4「建物の「利用形態」は次のどれにあたりますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

回答数は335件だが、重複回答をしていて集計対象では無回答の扱いとしているもの、他の設問などから空家等と読み取れるものを含めると、空家等と定義するものは369件となる。

利用形態としては、「物置・倉庫などに利用している」が22.4%で最も多かった。なお、集計対象外とした、「既に建物を取り壊している」との回答は7件あった。

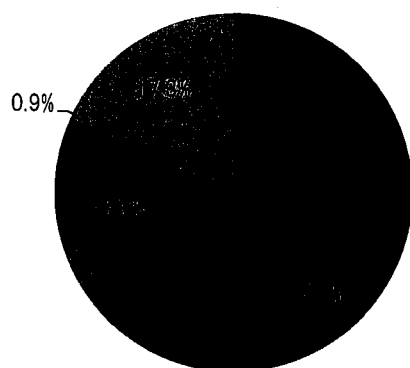
表：【問4】 回答内訳（無回答、重複回答除く）

問4	建物の「利用形態」の次のどれにあたりますか。(1つだけに○)	回答数	割合
1	普段住んでいないが、週末や特定の季節・目的などで使用する別荘として、または仕事などで遅くなった時に寝泊まりする、二次的住宅として利用している	31	9.3%
2	物置・倉庫などに利用している	75	22.4%
3	賃貸用の住宅として所有しているが、借り手がない	54	16.1%
4	売却用の住宅として所有しているが、売却先が見つからない	38	11.3%
5	入院・転勤などで長期不在の住宅となっている	19	5.7%
6	相続などにより所有したが利用していない	57	17.0%
7	建替え、増改築、修繕により一時的に利用していない	3	0.9%
8	その他	58	17.3%
	計	335	100%

※無回答：34件

※（集計対象外）既に建物を取り壊している：7件

図：【問4】 回答内訳（無回答、重複回答除く）



- 普段住んでいないが、週末や特定の季節・目的などで使用する別荘として、または仕事などで遅くなった時に寝泊まりする、二次的住宅として利用している
- 物置・倉庫などに利用している
- 賃貸用の住宅として所有しているが、借り手がない
- 売却用の住宅として所有しているが、売却先が見つからない
- 入院・転勤などで長期不在の住宅となっている
- 相続などにより所有したが利用していない
- 建替え、増改築、修繕により一時的に利用していない
- その他

【問5】 現在の建物状況

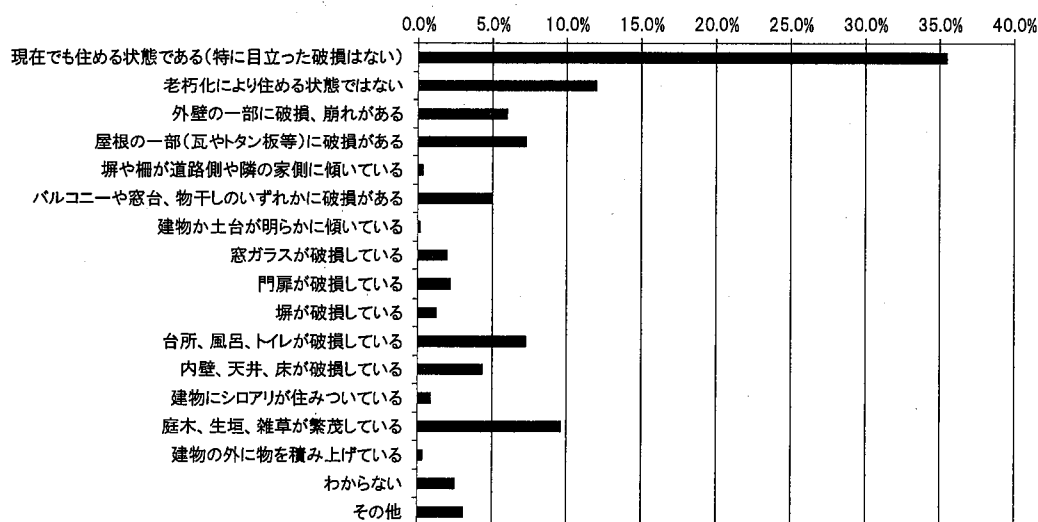
問5「建物は「現在どのような状況」ですか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。「現在でも住める状態である（特に目立った破損はない）」が35.5%で最も多い。一方、「老朽化により住める状態ではない」が12.0%であった。

表：【問5】 回答内訳（無回答除く）

問5	建物は「現在どのような状況」ですか。（あてはまるものすべてに○）	回答数	割合
1	現在でも住める状態である(特に目立った破損はない)	195	35.5%
2	老朽化により住める状態ではない	66	12.0%
3	外壁の一部に破損、崩れがある	33	6.0%
4	屋根の一部(瓦やタン板等)に破損がある	40	7.3%
5	塀や柵が道路側や隣の家側に傾いている	2	0.4%
6	バルコニーや窓台、物干しのいずれかに破損がある	27	4.9%
7	建物か土台が明らかに傾いている	1	0.2%
8	窓ガラスが破損している	11	2.0%
9	門扉が破損している	12	2.2%
10	塀が破損している	7	1.3%
11	台所、風呂、トイレが破損している	40	7.3%
12	内壁、天井、床が破損している	24	4.4%
13	建物にシロアリが住みついている	5	0.9%
14	庭木、生垣、雑草が繁茂している	53	9.7%
15	建物の外に物を積み上げている	2	0.4%
16	わからない	14	2.6%
17	その他	17	3.1%
	計	549	100%

※複数回答あり、無回答：24件

図：【問5】 回答内訳（無回答除く）



※複数回答あり

【問6】 建物を利用しなくなった年数

問6「建物を居住用として利用しなくなってから、どのくらい経ちますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

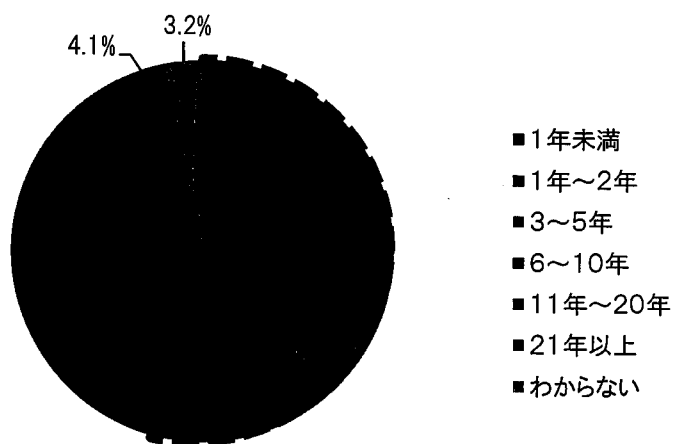
「3年～5年」が27.9%で最も多く、利用しなくなり5年以内の建物が半数以上であった。

表：【問6】回答内訳（無回答、重複回答除く）

問6	建物を、住居用として利用しなくなってから、どのくらい経ちますか。(1つだけに○)	回答数	割合
1	1年未満	19	5.6%
2	1年～2年	70	20.6%
3	3～5年	95	27.9%
4	6～10年	83	24.4%
5	11年～20年	48	14.1%
6	21年以上	14	4.1%
7	わからない	11	3.2%
	計	340	100%

※無回答：29件

図：【問6】回答内訳（無回答、重複回答除く）



【問7】 空き家になった理由

問7「建物が「空き家となった理由」は次のどれに該当しますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「相続により取得したが居住する住宅が既にあったため」、が14.5%で最も多かった。また、「建物の資産運用・費用」として所有している場合が比較的多かった。

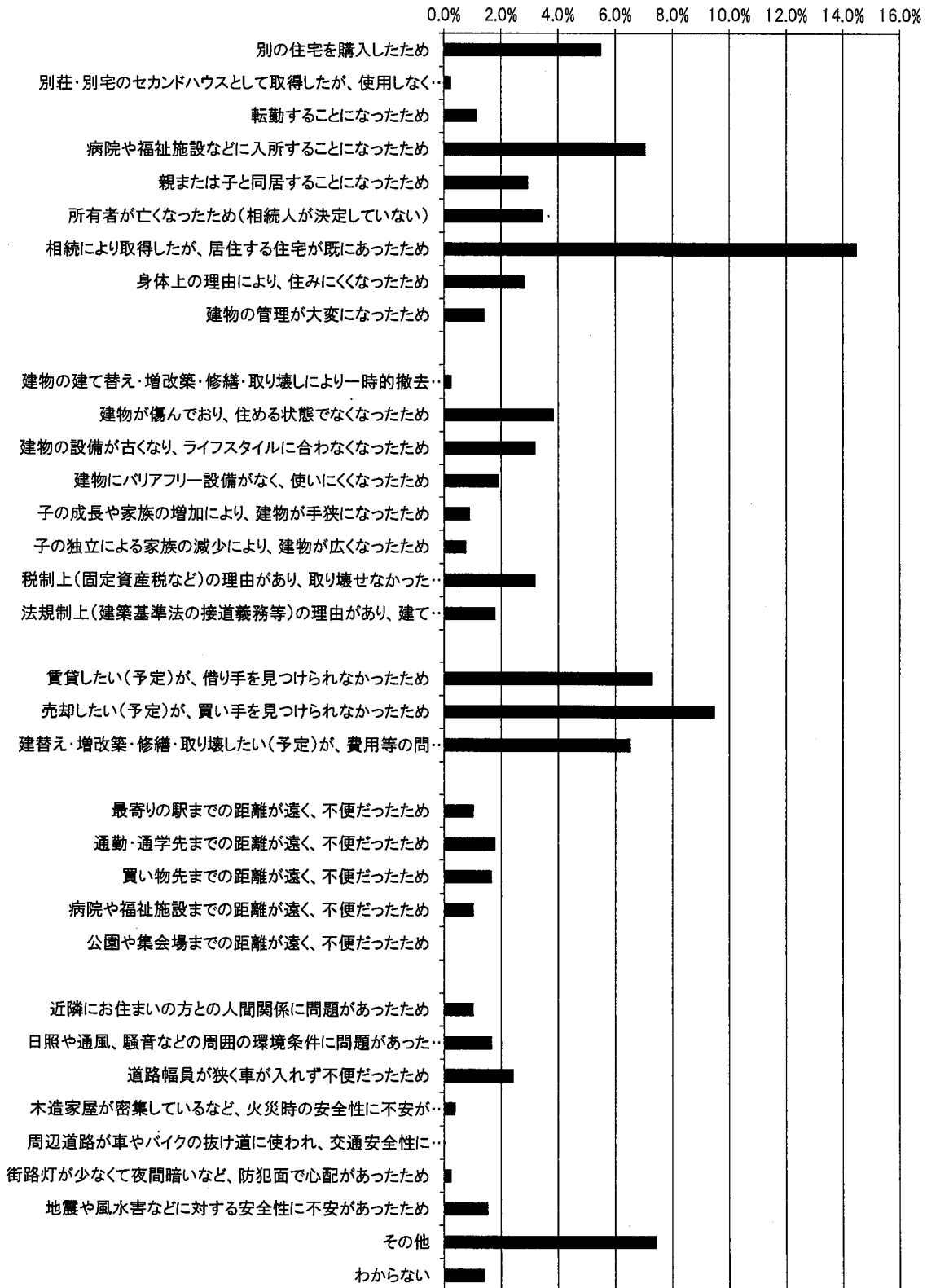
表：【問7】 回答内訳（無回答除く）

※複数回答あり、無回答：38件

問7	建物が「空き家となった理由」は次のどれに該当しますか。(あてはまるものすべてに○)	回答数	割合
<b>【家庭・身体の事情】</b>			
1	別の住宅を購入したため	43	5.5%
2	別荘・別宅のセカンドハウスとして取得したが、使用しなくなったため	2	0.3%
3	転勤することになったため	9	1.2%
4	病院や福祉施設などに入所することになったため	55	7.1%
5	親または子と同居することになったため	23	2.9%
6	所有者が亡くなったため(相続人が決定していない)	27	3.5%
7	相続により取得したが、居住する住宅が既にあったため	113	14.5%
8	身体上の理由により、住みにくくなったため	22	2.8%
9	建物の管理が大変になったため	11	1.4%
<b>【建物状況・法規制】</b>			
10	建物の建て替え・増改築・修繕・取り壊しにより一時的撤去が必要になったため	2	0.3%
11	建物が傷んでおり、住める状態でなくなったため	30	3.8%
12	建物の設備が古くなり、ライフスタイルに合わなくなったため	25	3.2%
13	建物にバリアフリー設備がなく、使いにくくなったため	15	1.9%
14	子の成長や家族の増加により、建物が手狭になったため	7	0.9%
15	子の独立による家族の減少により、建物が広くなったため	6	0.8%
16	税制上(固定資産税など)の理由があり、取り壊せなかったため	25	3.2%
17	法規制上(建築基準法の接道義務等)の理由があり、建て替えが難しかったため	14	1.8%
<b>【建物の資産運用・費用】</b>			
18	賃貸したい(予定)が、借り手を見つけられなかったため	57	7.3%
19	売却したい(予定)が、買い手を見つけられなかったため	74	9.5%
20	建て替え・増改築・修繕・取り壊したい(予定)が、費用等の問題でできなかったため	51	6.5%
<b>【目的施設までの距離】</b>			
21	最寄りの駅までの距離が遠く、不便だったため	8	1.0%
22	通勤・通学先までの距離が遠く、不便だったため	14	1.8%
23	買い物先までの距離が遠く、不便だったため	13	1.7%
24	病院や福祉施設までの距離が遠く、不便だったため	8	1.0%
25	公園や集会場までの距離が遠く、不便だったため	0	0.0%
<b>【住宅周辺の環境】</b>			
26	近隣にお住まいの方との人間関係に問題があったため	8	1.0%
27	日照や通風、騒音などの周囲の環境条件に問題があったため	13	1.7%
28	道路幅員が狭く車が入れず不便だったため	19	2.4%
29	木造家屋が密集しているなど、火災時の安全性に不安があったため	3	0.4%
30	周辺道路が車やバイクの抜け道に使われ、交通安全性に心配があったため	0	0.0%
31	街路灯が少なく夜間暗いなど、防犯面で心配があったため	2	0.3%
32	地震や風水害などに対する安全性に不安があったため	12	1.5%
33	その他	58	7.4%
34	わからない	11	1.4%
	計	780	100%



図：【問7】回答内訳（無回答除く）



【問8】 維持・管理の状況

問8「建物又は敷地の維持・管理はどのようにしていますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

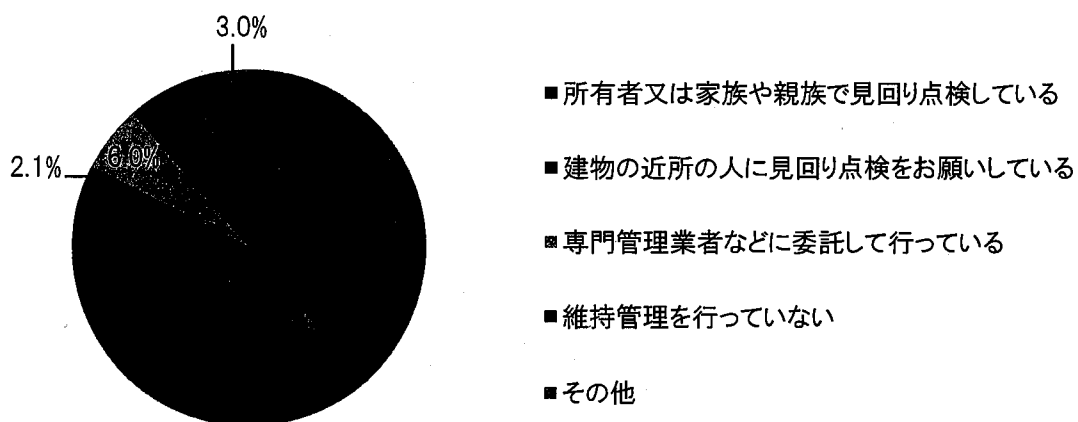
「所有者又は家族や親族で見回り点検している」が80.4%で最も多かった。「建物の近所の人に見回り点検をお願いしている」との回答は2.1%と少なかった。

表：【問8】 回答内訳（無回答、重複回答除く）

問8	建物又は敷地の維持管理はどのようにしていますか。(1つだけに○)	回答数	割合
1	所有者又は家族や親族で見回り点検している	267	80.4%
2	建物の近所の人に見回り点検をお願いしている	7	2.1%
3	専門管理業者などに委託して行っている	20	6.0%
4	維持管理を行っていない	28	8.4%
5	その他	10	3.0%
	計	332	100%

※無回答：37件

図：【問8】 回答内訳（無回答、重複回答除く）



【問9】維持・管理頻度

(問8で「維持・管理を行っていない」以外を回答した方のみ)

問9「建物又は敷地の維持・管理はどのくらいの頻度で行っていますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

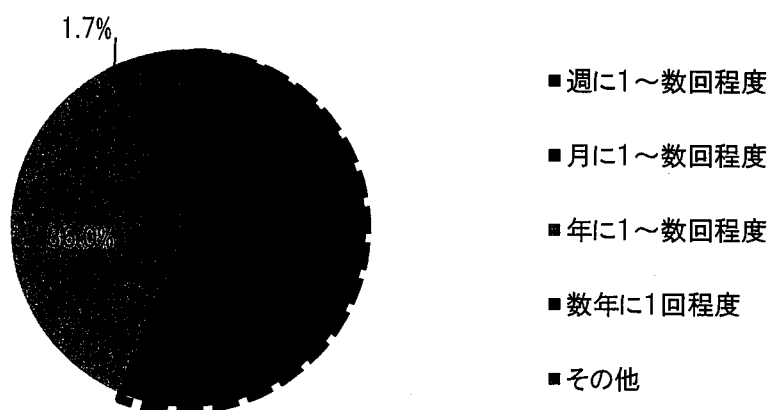
「月に1～数回程度」が37.3%で最も多く、「週に1回～数回程度」と合わせると56.3%であった。

表：【問9】回答内訳（無回答、重複回答除く）

問9	建物又は敷地の維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか(1つだけに○)	問8、4以外回答 304	割合
1	週に1～数回程度	57	19.0%
2	月に1～数回程度	112	37.3%
3	年に1～数回程度	108	36.0%
4	数年に1回程度	5	1.7%
5	その他	18	6.0%
	計	300	100%

※無回答：4件

図：【問9】回答内訳（無回答、重複回答除く）



**【問10】 維持・管理を行っていない理由**

(問8で「維持・管理を行っていない」と回答した方のみ)

問10「問8で「4. 維持・管理を行っていない」と回答された方にお聞きします。維持管理を行っていない理由を教えてください」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

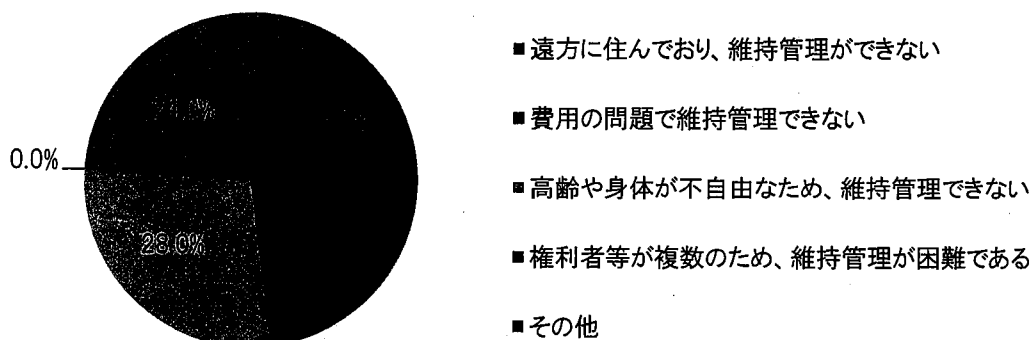
遠方に住んでおり、維持管理ができないが36.0%で最も多かった。

表：【問10】 回答内訳（無回答、重複回答除く）

問10	問8で「4. 維持管理を行っていない」と回答された方にお聞きします。維持管理を行っていない理由を教えてください。(1つだけに○)	問8、4回答 28	割合
1	遠方に住んでおり、維持管理ができない	9	36.0%
2	費用の問題で維持管理できない	3	12.0%
3	高齢や身体が不自由なため、維持管理できない	7	28.0%
4	権利者等が複数のため、維持管理が困難である	0	0.0%
5	その他	6	24.0%
	計	25	100%

※無回答：3件

図：【問10】 回答内訳（無回答、重複回答除く）



【問11】 建物の今後の予定

問11「建物の利用や運用について、今後の予定を教えてください。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

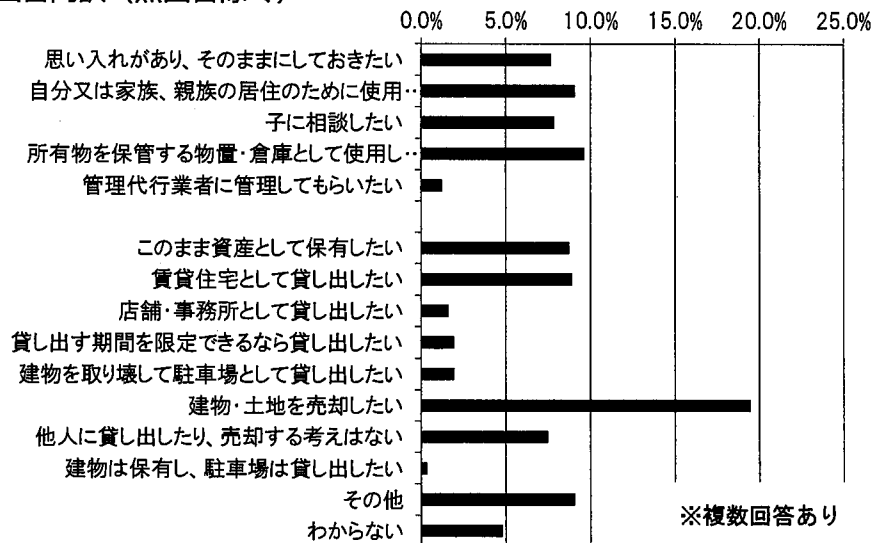
「建物・土地を売却したい」が19.5%と多かった。「思い入れがあり、そのままにしておきたい」が7.7%であった。

表：【問11】 回答内訳（無回答除く）

問11	建物の利用や運用について、今後の予定を教えてください。（あてはまるものすべてに○）	回答数	割合
<b>【所有者・親族による利用】</b>			
1	思い入れがあり、そのままにしておきたい	43	7.7%
2	自分又は家族、親族の居住のために使用したい	51	9.1%
3	子に相続したい	44	7.9%
4	所有物を保管する物置・倉庫として使用したい	54	9.6%
5	管理代行業者に管理してもらいたい	7	1.3%
<b>【資産としての運用】</b>			
6	このまま資産として保有したい	49	8.8%
7	賃貸住宅として貸し出したい	50	8.9%
8	店舗・事務所として貸し出したい	9	1.6%
9	貸し出す期間を限定できるなら貸し出したい	11	2.0%
10	建物を取り壊して駐車場として貸し出したい	11	2.0%
11	建物・土地を売却したい	109	19.5%
12	他人に貸し出したり、売却する考えはない	42	7.5%
13	建物は保有し、駐車場は貸し出したい	2	0.4%
14	その他	51	9.1%
15	わからない	27	4.8%
	計	560	100%

※複数回答あり、無回答：35件

図：【問11】 回答内訳（無回答除く）



【問12】 お困りの点、心配していること

問12「建物でお困りの点、今後を考える上で「心配していること」はありますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

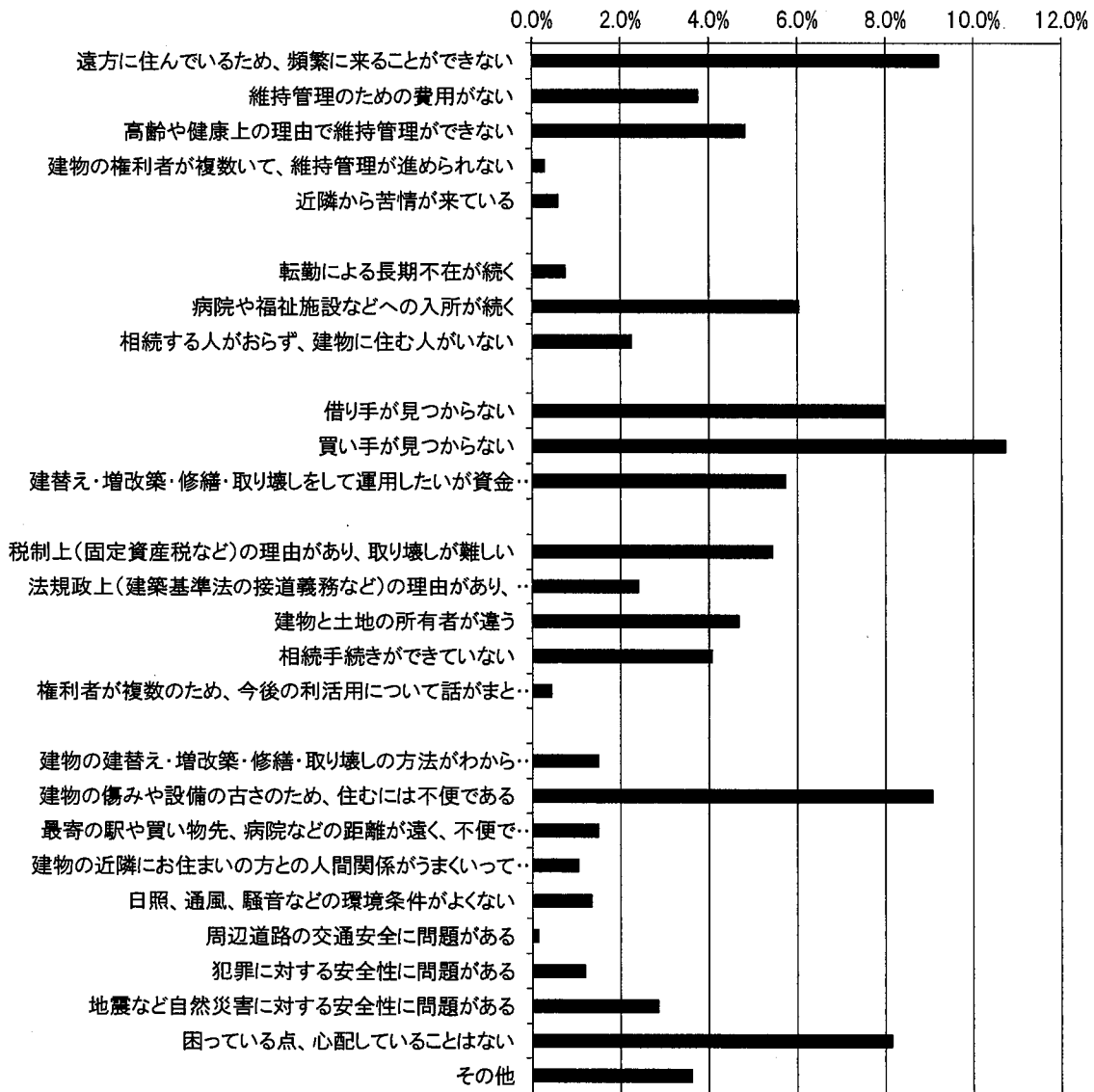
「買い手が見つからない」が10.7%と最も多く、次に「遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない」が9.2%と多かった。

表1 【問12】 回答内訳（無回答除く）

問12	建物で「お困りの点」、今後を考える上で「心配していること」はありますか。(あてはまるものすべてに○)	回答数	割合
【維持管理について】			
1	遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない	61	9.2%
2	維持管理のための費用がない	25	3.8%
3	高齢や健康上の理由で維持管理ができない	32	4.8%
4	建物の権利者が複数いて、維持管理が進められない	2	0.3%
5	近隣から苦情が来ている	4	0.6%
【家庭事情について】			
6	転勤による長期不在が続く	5	0.8%
7	病院や福祉施設などへの入所が続く	40	6.1%
8	相続する人がおらず、建物に住む人がいない	15	2.3%
【資産運用について】			
9	借り手が見つからない	53	8.0%
10	買い手が見つからない	71	10.7%
11	建て替え・増改築・修繕・取り壊しをして運用したいが資金がない	38	5.7%
【税金や所有権について】			
12	税制上(固定資産税など)の理由があり、取り壊しが難しい	36	5.4%
13	法規制上(建築基準法の接道義務など)の理由があり、建て替えが難しい	16	2.4%
14	建物と土地の所有者が違う	31	4.7%
15	相続手続きができていない	27	4.1%
16	権利者が複数のため、今後の利活用について話がまとまらない	3	0.5%
【建物および周辺環境について】			
17	建物の建て替え・増改築・修繕・取り壊しの方法がわからない	10	1.5%
18	建物の傷みや設備の古さのため、住むには不便である	60	9.1%
19	最寄り駅や買い物先、病院などの距離が遠く、不便である	10	1.5%
20	建物の近隣にお住まいの方との人間関係がうまくいっていない	7	1.1%
21	日照、通風、騒音などの環境条件がよくない	9	1.4%
22	周辺道路の交通安全に問題がある	1	0.2%
23	犯罪に対する安全性に問題がある	8	1.2%
24	地震など自然災害に対する安全性に問題がある	19	2.9%
25	困っている点、心配していることはない	54	8.2%
26	その他	24	3.6%
	計	661	100%

※複数回答あり、無回答：65件

図：【問12】回答内訳（無回答除く）



※複数回答あり

**【問13】 空き家の問題解決に必要な制度**

問13「空き家の問題解決のために、どのような制度が必要だと思いますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

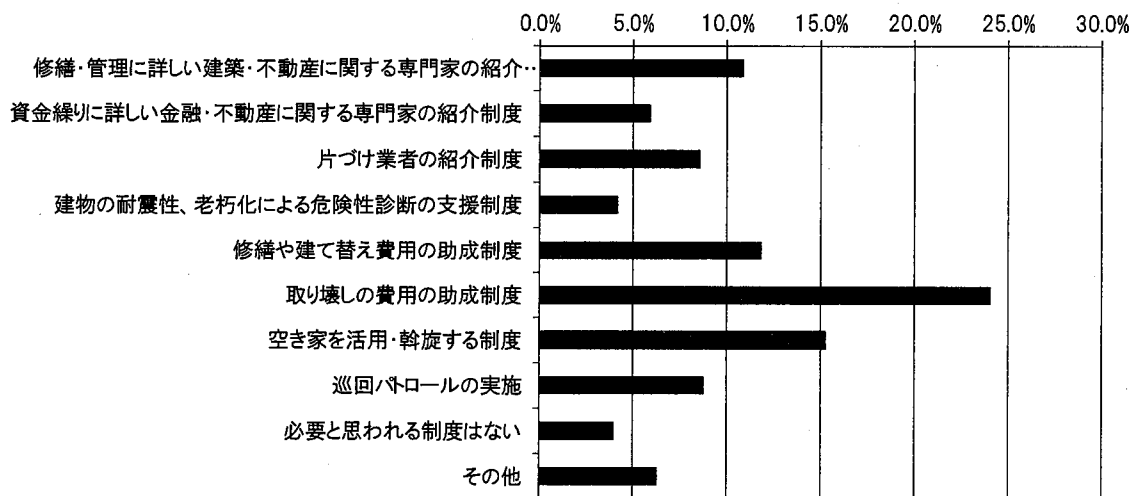
「取り壊しの費用の助成制度」が24.1%で最も多く、次に「空き家を活用・斡旋する制度」が15.3%と多かった。

表：【問13】 回答内訳（無回答除く）

問13	空き家の問題解決のために、どのような制度が必要だと思いますか。(あてはまるものすべてに○)	回答数	割合
1	修繕・管理に詳しい建築・不動産に関する専門家の紹介制度	57	10.9%
2	資金繰りに詳しい金融・不動産に関する専門家の紹介制度	31	5.9%
3	片づけ業者の紹介制度	45	8.6%
4	建物の耐震性、老朽化による危険性診断の支援制度	22	4.2%
5	修繕や建て替え費用の助成制度	62	11.9%
6	取り壊し費用の助成制度	126	24.1%
7	空き家を活用・斡旋する制度	80	15.3%
8	巡回パトロールの実施	46	8.8%
9	必要と思われる制度はない	21	4.0%
10	その他	33	6.3%
	計	523	100%

※複数回答あり、無回答：95件

図：【問13】 回答内訳（無回答除く）



※複数回答あり



【問14】 空き家バンクの取り組み

問14 「小田原市では「空き家の所有者」と「空き家を必要とする人」のマッチングを行う『空き家バンク』の取り組みを始めています。空き家バンクの取り組みを知っていましたか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

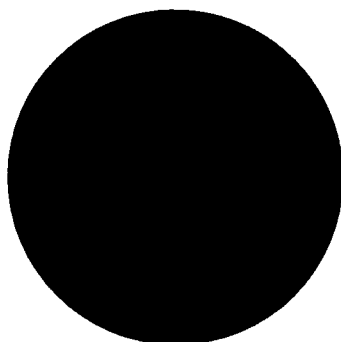
「知らなかった」が85.3%と多かった。

表：【問14】 回答内訳（無回答、重複回答除く）

問14	小田原市では「空き家の所有者」と「空き家を必要とする人」のマッチングを行う『空き家バンク』の取り組みを始めています。空き家バンクの取り組みを知っていましたか。（1つだけに○）	回答数	割合
1	知っていた	44	14.7%
2	知らなかった	255	85.3%
	計	299	100%

※無回答：70件

図：【問14】 回答内訳（無回答、重複回答除く）



- 知っていた
- 知らなかった

### 【問15】空き家バンクの利用

問15「空き家バンクを利用することについてのお考えをお聞かせください。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「空き家バンクに興味はない(仲介業者とも契約してない)」が28.2%で最も多かった。

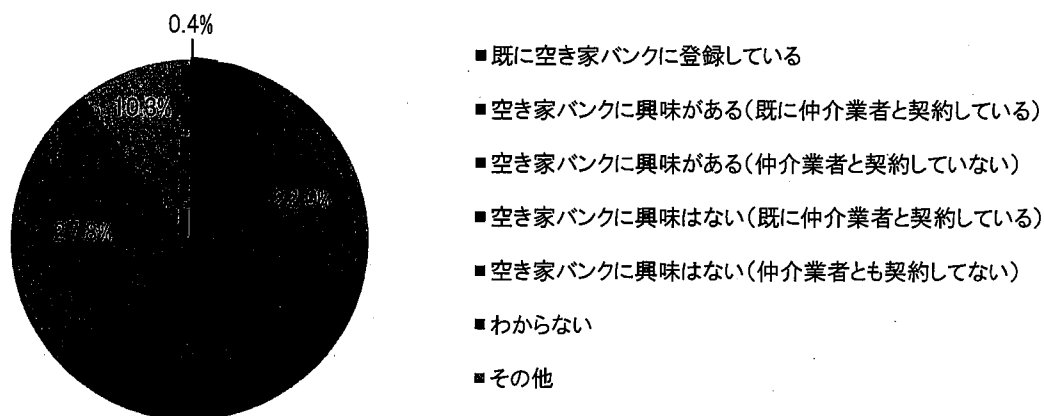
「既に空き家バンクに登録している」は1件(0.4%)のみであった。「興味がある」を含めると77件(28.3%)であった。

表：【問15】回答内訳(無回答、重複回答除く)

問15	空き家バンクを利用することについてのお考えをお聞かせください。(1つだけに○)	回答数	割合
1	既に空き家バンクに登録している	1	0.4%
2	空き家バンクに興味がある(既に仲介業者と契約している)	16	5.9%
3	空き家バンクに興味がある(仲介業者と契約していない)	60	22.0%
4	空き家バンクに興味はない(既に仲介業者と契約している)	15	5.5%
5	空き家バンクに興味はない(仲介業者とも契約してない)	77	28.2%
6	わからない	76	27.8%
7	その他	28	10.3%
	計	273	100%

※無回答：96件

図：【問15】回答内訳(無回答、重複回答除く)



【問16】建物や敷地の貸し出し

「建物や敷地を、地域住民同士のふれあい・交流の場として活用するために貸し出すことについて教えてください。」の回答有無について集計した結果は、次のとおりである。

「貸し出す考えはない」が65.1%で最も多く、「無償で貸し出してもよい」は2.1%と少なかった。

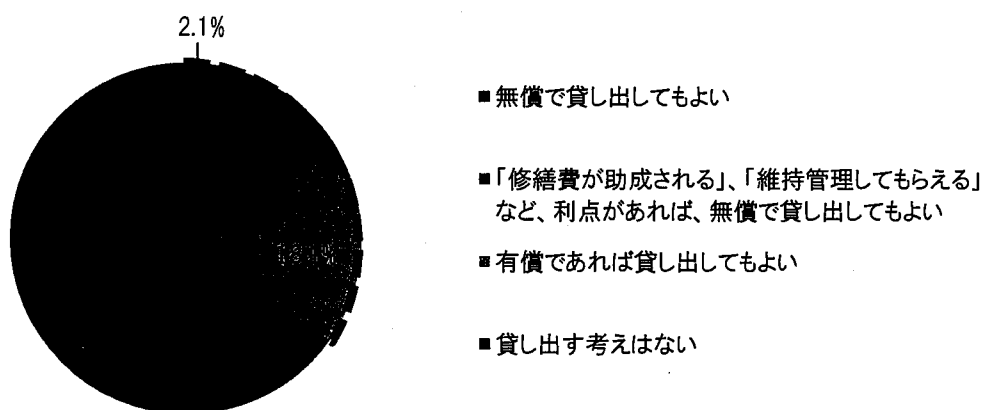
条件付きの貸し出しも含めると、「貸し出しても良い」との回答は、34.8%であった。

表：【問16】回答内訳（無回答、重複回答除く）

問16	建物や敷地を、地域住民同士のふれあい・交流の場として活用するために貸し出すことについて教えてください。(1つだけに○)	回答数	割合
1	無償で貸し出してもよい	6	2.1%
2	「修繕費が助成される」、「維持管理してもらえる」など、利点があれば、無償で貸し出してもよい	41	14.6%
3	有償であれば貸し出してもよい	51	18.1%
4	貸し出す考えはない	183	65.1%
	計	281	100%

※無回答：101件

図：【問16】回答内訳（無回答、重複回答除く）



## エ ご意見、ご要望

所有者アンケートのご意見、ご要望を抜粋。(個人情報以外の原文をそのまま掲載)

- 近隣の人を対象としたデイサービス等に利用、運営業者へ賃貸物件としての活用
- アンケートに返信しました本人の長女です。親の高齢の為、父は我が家にて介護しています(98歳車イス) 妻の母は施設に入所しています(91歳ボケてます) その為出来ましたら売却を考え話し合っていました。近所の方に声をかけましたが売却できない状況です。何か良いアドバイス、売却に協力して下さい業者さん(安心して)等有りましたら紹介願います。わからないので困ってました。よろしくお願い致します。親身になって下さる業者さん探しています。
- 建物を壊し更地にした場合固定資産税が高くなる時きましたでしたが壊せない理由はそこにもあります。
- 建物を取り壊して駐車場にする場合の相談窓口を紹介して欲しい。
- 障害者施設、地域作業所等の運用にも適しているものと考えております。居住建物としてだけでなく福祉的な公共施設としての利用も考慮頂ければ幸いです。
- アンケート用紙を送ってくださり感謝しております。小田原市〇〇に住んでおりました妹が亡くなりまして、姉の私が相続しました。小田原へ3回ほど行き売れる状態に業者を頼みました。その後、庭の雑草なども人材センターにお願いしました、遠くなかなか管理が出来ません。市の方で何か有効活用して下さいとか格安で売っていただくことが出来れば幸いです。何分よろしくお願い致します。
- 今、この状態の中で色々のことを考える事ができないでいます。1日も早く処理をしたいのですがどうしたら良いのかまだ考え中です。もう少し時間が必要と思っております。
- 水廻りはすべて新しくリフォーム済みです。一階はリビングのみで広がっております。よろしければ一度是非内覧いただきたいと存じます。有効に利用して頂ければ幸いです。リフォームにお金をかけておりますので有償でお願い出来ればと存じます。よろしくお願い申し上げます。
- 空き家バンクに登録を希望します。・小田原市で借りて管理して欲しい。格安にします。・40~50人の収容可能な小ホールです。・保育園、児童館、公民館、地域センター、子供食堂、老人介護福祉施設、他。・軽自動車二台駐車可能、又は自転

車15～20台。いつでも部屋を確認してください。・建物の評価が高すぎると思います再評価願います。

- 税金等も支払えないのでどうでもしてください。また畑等もありますので小田原市でなんとかしろ
- 建物の築年数が50年以上経っていて、もう取り壊すしかない状況だが車が家までは入れない処にあり、どうして取り壊していいか分からない。そのため費用がどの程度必要かも不安である。もしそのようなら（知る）方法があるのでしたらお教えください。ちなみに土地は賃貸です。
- 断層の所在を明確にし今後新築される方々に対して危険性について広報したらどうですか？
- 売却に向けての指導が欲しい。現在の住まいから遠いために現在居住している地域の不動産の方では売却できずにいる。
- 昭和とともに歩んできた古い建物でしたが立地も小田原駅から10分余りとそこそこ良かったため、約5年前まで継続して借手が有りました。本物件は借手が自由に建物を造作してかまわず、賃料は相談に応ずという条件で募集しています。しかし一度空き家になると応募はなくなってしまいました。このような状況になった理由は色々ありますが最大の原因は小田原市の成長がここ30年止まり人口も20万人足らずとむしろ減少し活力が無くなったことが大きいと思います。
- 大手業者による再開発の支援による売却推進
- 自身の本籍地になっているので愛着がある為そのままになっている。住むには敷地も狭く坂道があるので年齢的に住みにくいと思っている。何れは売却するつもりでいるが、できれば隣家を買っていただければ気持ちもすっきりするが隣家も無人となってしまうため不明。逆に隣家が住まないのであれば当方で求める方法もあるか。と思ってもいる。
- 小田原市民でない為、耐震検査の補助などを受けられないことは残念である。固定資産税は納付しているのに何故という思いはある。建物管理という点では現在セコムを利用しており隣近所の不安は軽減できているという認識をしている。
- お世話になっております。現在小田原市〇〇宅は義父が時々居住されたり市内に住んでおります実妹が様子を見に行っているのが現状です。「問12」に記載しました

通り建物は私共の所有、土地代は地主に支払いをしています。土地を購入するに当たり数年にわたり交渉をしていますが未だ話がついていないのが現状です。土地を購入できましたら実妹が居住し賃貸アパートとして活用したいと考えております。地主と話が折り合わず期日も未定な為確実なお話はできませんが小田原市主催管理の元での地域向上の為に役が立てることがありましたらお話を聞かせて頂きたいと思っております。

- 所有する土地建物の有効活用、賃貸、売却に関してアドバイス頂けると助かります。
- 遠いので草刈りなど女家族は大変です。シルバーセンターにTELしてもすぐには無理なこともありました。主人が亡くなり収入が無いのも困るので少しでも生活のプラスになるといいと思っています。
- 狭く隣が接近しており空き家も多い地域です。周辺全体をマンションでも建てられ土地を再利用できれば幸いです。
- 生まれ育った地なのでなかなか決断がつかず悩んでいる最中です。近所に清閑亭がありおそらく私の家周辺は黒田亭のお庭だったのではと思われますが今後復元の予定などはないのでしょうか？お庭になったら素晴らしいと思います。
- 建築基準法で建て替えなど出来ず又更地にすると税金が6倍に上がり家も建てる事が出来ない。（土地が道路に面したところがない）不動産業者を介し土地の売却をお願いするも不可との事で現状状態である。市などで格安での買取はできないでしょうか。

## (4) 空家等評価

### ア 空家等評価基準

#### (ア) 評価の目的

現地調査や所有者アンケート調査結果を基に、調査対象建物が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に及ぼす影響を考慮した上で整理・統計を行い、評価ランクを分類する。

分類の対象にするのは、現地調査の結果を基に、所有者アンケート対象の「空家等」と判断した946件とした。

#### (イ) 評価ランク

調査対象建物は、次の3つに分類する。



#### 【①利活用】 ……評点合計が15点以下の空家等

建物の外観的不良がない、もしくは少なく、敷地周辺を含めて管理された状態にあるものであり、ほぼそのままの状態以利活用が可能なもの。

#### 【②修繕利用】 ……評点合計が20点以上60点以下の空家等

建物に外観的不良があるが、建物の修繕や敷地周辺の改善により、利活用可能な状態になるもの。

#### 【③管理不全】 ……評点合計が65点以上の空家等

建物の外観的不良が目立ち、大幅な建物修繕や建替え、除却が必要な可能性が高く、敷地周辺の庭木・雑草繁茂や敷地内の山積物などの周辺住環境に影響を与える可能性があるもの。空家法における「特定空家等」の候補となる可能性が高くなる。

#### (ウ) 一次判定

現地調査の項目のうち、老朽度・危険度や近隣に与える環境的要因項目(10項目)について、以下の通り判定内容に応じて評点を設定し、これに基づき、空家等ごとに評点を集計し、3段階の評価ランクに分類した。

表：環境的要因項目

<外観不良>

コード	判定	評点
1	特に目立った外観不良なし	0
2	屋根の一部に破損がみられる	5
3	塀や柵が道路・隣地側に傾いている	5
4	バルコニーや窓台、物干しに破損がみられる	5
5	明らかに建物か土台が傾いている	10
6	明らかに現在のままでの建物利活用は不可能	20
7	その他	0~20

<外壁>

コード	判定	評点
1	汚れ・破損が多く、全面的修繕が見込まれる	10
2	汚れ・破損があるが、一部修繕で対応可能	5
3	ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらぬ	0
4	その他	0~10

<窓ガラス>

コード	判定	評点
1	破損している	5
2	破損していない	0

<門扉>

コード	判定	評点
1	あり(破損なし)	0
2	あるが破損している	5
3	なし	0
4	その他	0~5

<看板・給湯設備>

コード	判定	評点
1	あり(破損なし)	0
2	あるが剥離・破損	5
3	なし	0
4	その他	0~5



<塀>

コード	判定	評点
1	あり（破損なし）	0
2	あるが破損している	5
3	なし	0
4	その他	0

<雑草・庭木の繁茂>

コード	判定	評点
1	手入れあり	0
2	敷地内に繁茂	5
3	接道や隣地に、はみだして繁茂	10
4	その他	0~10

<ゴミの量>

コード	判定	評点
1	ごみ収集袋で数袋	0
2	ごみ収集袋で大量	5
3	粗大ゴミあり	10
4	ほぼなし	0

<害虫>

コード	判定	評点
1	コバエ等の発生が見られる	10
2	発生が予見される水溜り等がある	5
3	なし	0

<悪臭>

コード	判定	評点
1	あり	10
2	なし	0

(工) 一次判定補正

一次判定の結果に建築年及び所有者アンケート（問5）の回答を加点要素として補正を行った。

表：建築年要素

<建築年>

建築年	評点
昭和45年以前（～1970）	15
昭和46年～昭和56年（1971～1981）	10
昭和57年～平成2年（1982～1990）	5
平成3年～平成12年（1991～2000）	0
平成13年以降（2001～）	0
（不明）	0～15

表：所有者アンケート要素

<所有者アンケート（問5）>

回答内容	評点
1. 現在でも住める状態である（特に目立った破損はない）	（現地調査票の確認）
2. 老朽化により住める状態ではない	（現地調査票の確認）
3. 外壁の一部に破損、崩れがある	（現地調査票の確認）
4. 屋根の一部（瓦やトタン板等）に破損がある	（現地調査票の確認）
5. 塀や柵が道路側や隣の家側に傾いている	（現地調査票の確認）
6. パルコニーや窓台、物干しのいずれかに破損がある	（現地調査票の確認）
7. 建物か土台が明らかに傾いている	（現地調査票の確認）
8. 窓ガラスが破損している	（現地調査票の確認）
9. 門扉が破損している	（現地調査票の確認）
10. 塀が破損している	（現地調査票の確認）
11. 台所、風呂、トイレが破損している	5
12. 内壁、天井、床が破損している	5
13. 建物にシロアリが住みついている	5
14. 庭木、生垣、雑草が繁茂している	（現地調査票の確認）
15. 建物の外に物を積み上げている	（現地調査票の確認）
16. わからない	（現地調査票の確認）
17. その他	（現地調査票の確認）

(オ) 最終評価分類

一次判定補正を行った結果を所有者アンケートの設問【問4】『建物の利用形態』の回答等により細分化を行った。

アンケートにて「居住なし」の回答 ⇒ 空家等

アンケート未返送もしくは居住未回答 ⇒ 空家等可能性あり

アンケートにて「居住あり」、「売却済」等の回答 ⇒ 建物

に細分するものとする。

イ 空家等評価結果

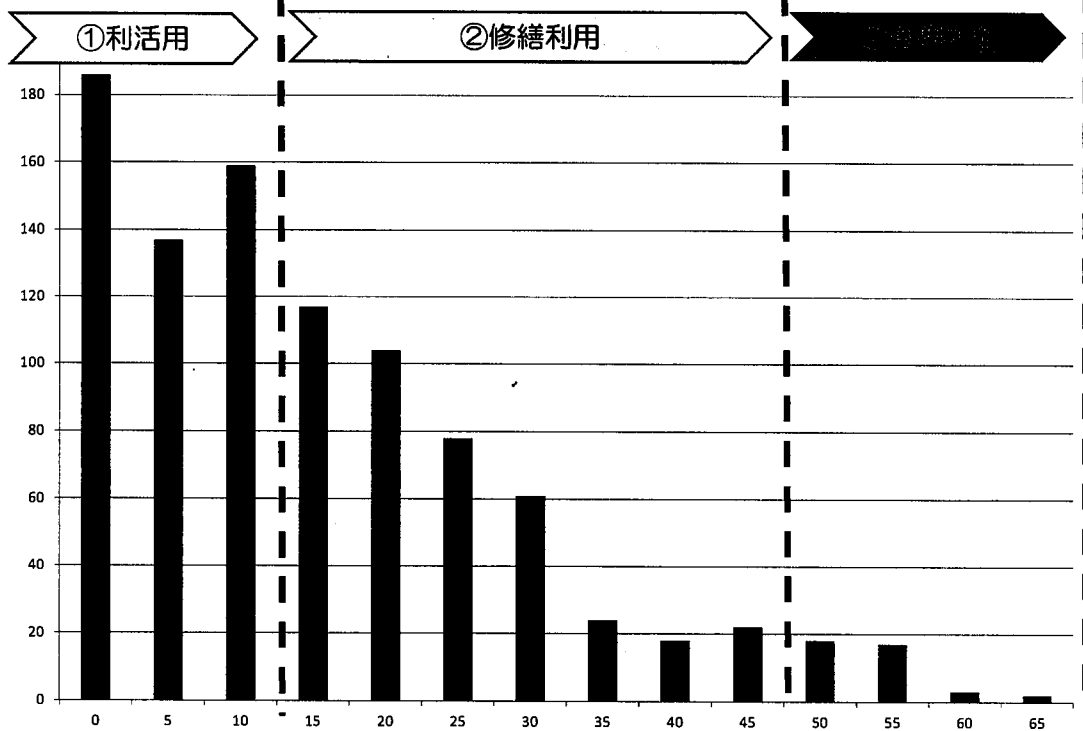
(ア) 評価総点の分布

前述の評価方法により建築年補正を行う前の評価総点の分布は、次のとおりである。

表、図：評価総点（建築年補正前）

n=946

評価総点	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65
件数	186	137	159	117	104	78	61	24	18	22	18	17	3	2
分類総数	482			424						40				
	51.0%			44.8%						4.2%				



建築年補正前の評価総点では、利活用が可能な建物が半数（51.0%）を占めている。

昭和56年以前（建築基準法改正前：旧耐震基準）の建物が7割を超えるため、建築年補正を加えると、次頁のとおり、修繕利用の建物が多くなる。

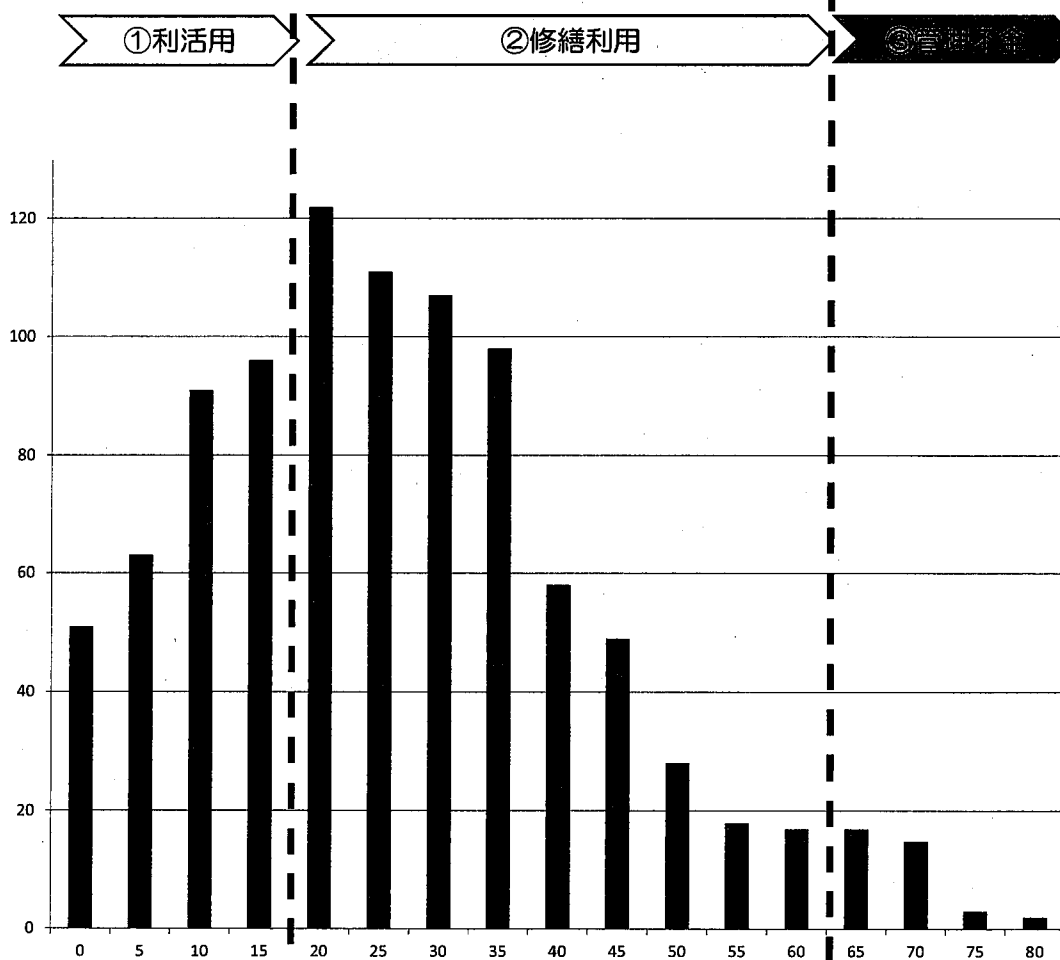
表：建築年割合

建築年	評点	件数	割合
昭和45年以前(~1970)	15	453	47.9%
昭和46年~昭和56年(1971~1981)	10	231	24.4%
昭和57年~平成2年(1982~1990)	5	115	12.2%
平成3年~平成12年(1991~2000)	0	66	7.0%
平成13年以降(2001~)	0	20	2.1%
不明		61	6.4%
		946	100%

表、図：評価総点（建築年補正済み）

n=946

評価総点	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80
件数	51	63	91	96	122	111	107	98	58	49	28	18	17	17	15	3	2
分類総数	301				608									37			
	31.8%				64.3%									3.9%			



(イ) 最終評価分類

前述にて分類した評価総点を基に、さらに所有者アンケート状況により、

アンケートにて「居住なし」の回答 ⇒ 空家等

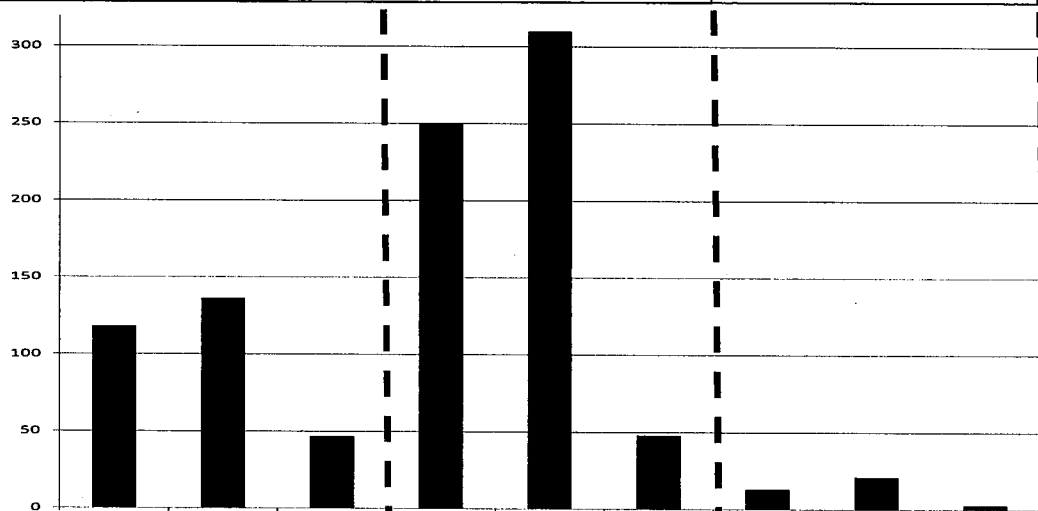
アンケート未返送もしくは居住未回答 ⇒ 空家等可能性あり

アンケートにて「居住あり」、「売却済」等の回答 ⇒ 建物

として細分類した判定結果は、次のとおりである。

表、図：最終評価

	①利活用			②修繕利用			③その他			計
	空家等	空家等可能性あり	建物	空家等	空家等可能性あり	建物	空家等	空家等可能性あり	建物	
件数	118	136	47	250	310	48	13	21	3	946
	301			608			37			
割合	12.5%	14.4%	5.0%	26.4%	32.8%	5.1%	1.4%	2.2%	0.3%	100%
	31.8%			64.3%			3.9%			



## (5) 空家等実態調査まとめ

### ア 空家等の概要

本調査での概要は、次のとおりである。

#### <空家等の分布と立地>

- 現地調査の結果から、空き家率は約1.16%であった。(空家等件数946件÷建物数81,874戸)
- 空き家率を所在地別(町丁目別)に着目すると、国府津三丁目(5.8%)、国府津五丁目(5.3%)が5%を超え、南町四丁目(4.6%)、城山三丁目(4.0%)が4%を超えている。
- 隣接道路の幅員が4m未満の建物が374件(41.8%)と多く存在するなど、再建築が難しい物件であることが空家等となっている原因であることも考えられる。
- 空家等密度図を見ると、国道1号沿線の狭あい道路が多い立地に空家等が密集している。

#### <空き家等の現況>

- 現地調査結果では、「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能」は62件(5.7%)、「特に目立った外観不良なし」の調査結果は444件(40.9%)であった。
- 所有者アンケートでは「老朽化により住める状態ではない」との回答は66件(12.0%)。「現在でも住める状態である」は195件(35.5%)であった。
- 建築年では昭和45年以前に建築されたものが453件(47.9%)で約半数となり、昭和56年以前の建物を含めると684件(72.3%)で7割を超えた。

#### <空き家等となった経緯と時期>

- 所有者アンケートから、居住用以外として利用している「二次的住宅として利用」、「物置・倉庫などに利用」との回答が106件(31.7%)であった。
- 所有者アンケートから、空家等となった理由として最も多い回答は、「相続により取得したが、居住する住宅が既にあったため」で113件(14.5%)であった。
- 所有者アンケートから、5年以内に使用されなくなった建物が184件(54.1%)を占めており、比較的近年に空き家等となったものが多かった。一方で、21年以上使用されていない建物は14件(4.1%)であった。

#### <空き家等の維持・管理>

- 現地調査結果では、雑草・庭木が「敷地内に繁茂」、「接道や隣地にはみだして繁茂」が456件（48.2%）であった。
- 所有者アンケートでは294件（88.4%）が維持・管理を行っており、そのうちの169件（56.3%）は月に1回以上の頻度で維持・管理を行っているとの回答があった。

#### <空き家等の利活用>

- 「建物・土地を売却したい」が109件（19.5%）と最も多く、次いで、「物置・倉庫として使用したい」が54件（9.6%）であった。
- 「思い入れがあり、そのままにしていおきたい」との回答が43件（7.7%）であった。

#### <行政に期待する要望>

- 所有者アンケートから、期待する要望として、「取り壊し費用の助成制度」が126件（24.1%）、「修繕や建替え費用の助成制度」が62件（11.9%）であることから、「建替え」よりも「取り壊し」に対する助成を要望する声が多かった。
- 「修繕・管理に詳しい建築・不動産に関する専門家の紹介制度」が57件（10.9%）であった。「ご意見・ご要望」にも専門家等の紹介や相談を望む声があった。

#### <空き家バンクについて>

- 「知らなかった」が255件（85.3%）と多く「空き家バンクに興味がある」は77件（28.3%）であった。

#### <地域住民同士のふれあい・交流の場として活用>

- 「貸し出す考えはない」が183件（65.1%）と多く、「無償で貸し出してもよい」が6件（2.1%）、条件付きではあるが「貸し出してもよい」が92件（32.7%）であった。

#### <空き家等の評価>

- 空家等評価として対象建物946件の分類を行った結果は、次のとおりである。

利活用：建物に不良箇所等があっても軽微な修繕で済むもの  
301件（31.8%）

修繕利用：修繕により敷地周辺を含めほぼそのまま利用できるもの  
608件（64.3%）

管理不全：外観不良が目立ち建て替えや大幅な修繕を要するもの

37件（3.9%）

- 「管理不全」に分類された37件は、建物自体の不良も含め、雑草・庭木の繁茂等、周辺環境に影響を及ぼす可能性が高い建物であった。（実際に近隣住民から相談・苦情を受けている建物もある。）
- 「利活用」に分類された301件の内、「空き家バンク」、「ふれあい・交流の場への貸し出し」に興味があると回答があったのは35件であった。

## イ 今後の課題

本調査で明らかとなった今後の課題は、次のとおりである。

### <実態調査の成果>

現地調査の対象となった建物は、水道休止情報、自治会調査結果、相談受付情報から調査対象の特定を実施した。これにより、外観だけでは判断できないような空家等も把握することができた。実際に利活用に分類された空家等301件の内、118件が所有者アンケートで「空き家」と回答された。

また、所有者アンケートの実施により、空き家バンクへの取り組みや市が空家等対策を始めたことの周知につなげることができた。

本調査により把握した、空家等の位置、建物状況の他、所有者の氏名・住所・連絡先情報のデータベース化及びGISを活用した、「空家等対策支援システム」の整備により、空家等対策業務の効率化を図ることができる。

### <空家化の予防>

現地調査の段階において、空家等と判定した建物でも、所有者アンケート発送時に既に除却や、売買が行われていた箇所もあり、空家等の状況は、日々変化していることが示された。

空家等評価で「管理不全」に分類したものについては、継続的に注視していく必要があるが、それ以外の空家等についても自治会や地域、関係部署との連携による情報共有の仕組み作り等を検討し、空家等の状態の悪化や空家等の発生を防ぐことが必要である。

### <空家等の流通・利活用の促進>



所有者アンケートでは、空家等となっている理由として、「賃貸・売買したいが借り手・買い手が見つからない」が比較的多くなっている。空き家バンクの充実や、税制特例の周知、リフォーム・建替え費用等の助成制度の検討も考えられる。

また、隣接道路の幅員が4m未満の空家等も多く、所有者アンケートでは、「狭あい道路が空き家の原因である。」との意見も見られることから、市が進めている「狭あい道路整備事業」の周知、促進、関係部署との連携を図り、空家等に対して狭あい道路の問題を解消し、利活用の促進を図る事も考えられる。

#### <空家等の適正管理の促進>

所有者アンケートでは、「維持管理を行っていない」との回答が8.4%で、比較的、維持管理を行っている所有者が多かった。しかし、維持管理の頻度は「年に1～数回程度」、「数年に1回程度」との回答が併せて37.7%であった。

また、所有者特定が困難な為アンケート未発送の所有者、宛先不明により返送された所有者、アンケート未返送の所有者についても、所有者特定の追跡調査により所有者の情報を把握することが必要と思われる。

「管理不全」に分類した空家等の中には、空家法による「特定空家等」に該当する可能性も高い空家等も含まれているため、空家法や小田原市空家等対策計画に沿って、必要な措置を講じていく。

#### <相談機会の充実>

所有者アンケート結果では、「建築・不動産・金融等の専門家の紹介制度」を望む声が多かった。また、「ご意見、ご要望」の中でも、空き家に対して何をしたらよいかわからない等、相談機会が無かった為放置されていたと思われる回答も見られた。

空家化の予防、空家等の流通・利活用の促進、空家等の適正管理の促進のための相談機会の充実が望まれている。



## 小田原市環境基本計画の改訂について

### 1 背景

#### (1) これまでの経緯

小田原市では、平成7年を「環境元年」と位置付け、「小田原市美しく住み良い環境づくり基本条例」等、環境関連の諸条例を施行した後、市の環境行政の基本となる「小田原市環境基本計画」（以下、第1次計画という。）を平成10年3月に策定し、平成10年度から平成22年度まで第1次計画を進めてきた。

その後、第1次計画策定後の取組の進行状況や社会動向の変化、新たな課題などを踏まえ、数値目標や具体的な行動目標を見直し、これまで以上に市民・事業者・市が協働し、本市の良好な環境を将来の世代に引き継いでいくため、「第2次小田原市環境基本計画」（以下、現行計画という。）を策定した。

現行計画の期間は平成23年度から平成34年度までの12年間であるが、計画策定から5年が経過したことから、社会経済状況や環境状況の変化に適応した計画とするため、平成29年1月に、本市から環境審議会へ諮問を行い、環境審議会において見直し検討部会を設置し、市とともに計画の見直しを行っている。

#### (2) 国の政策等の動向

国においては、環境基本法に基づき、「環境・経済・社会の統合的向上」を政策のテーマとして掲げ、持続可能な社会の実現を目指し、環境政策の様々な取り組みを強化してきた。特に東日本大震災の影響により課された様々な課題を踏まえ、安全安心の視点により、自然共生・低炭素・循環の各分野の取組を統合的に達成するための方向性を示した環境基本計画を平成24年4月に策定している。

さらに、環境基本計画に基づき、持続可能な社会を実現するための地域づくり・人づくり・基盤整備を推進する中で、「つなげよう、支えよう森里川海」プロジェクトを立ち上げ、森里川海の恵みを将来にわたって享受し、安全で豊かな国づくりの施策を、地方公共団体や企業、民間団体等とともに取り組むこととしている。

## 2 現行計画の構成

### 第1章 計画の基本的枠組み

計画策定の背景と、第1次計画策定後の取組。現行計画の策定の目的。役割と位置付け。

### 第2章 小田原市の環境資源の現況と第1次計画策定後の取組

本市の人口構造と土地利用の現況。第1次計画の成果と課題。

### 第3章 望ましい環境像と計画の体系

望ましい環境像。5つの基本目標。計画の体系。

### 第4章 市の取り組みの体系と私たちの役割

5つの基本目標に即した19の基本施策とその進行管理指標。

### 第5章 重点プロジェクト

本市を取り巻く環境の現況や社会的な状況を踏まえ、基本目標達成に向けた基本施策のうち、重点的に取り組む12のプロジェクト。

### 第6章 地域別の環境づくり

### 第7章 環境基本計画の進捗管理と実効性の確保

## 3 計画改訂の方向性

今回の改訂は、計画期間内の中間見直しであるため、基本目標や基本施策の変更は行わず、主に次の視点において改訂をするものである。

(1) 国等の動向や、社会動向の変化、新たな課題への対応。

また、現行計画策定後の取り組みの進行状況や成果実績の反映。

(2) 市民・事業者・市の協働による森里川海オールインワンの本市の豊かな自然や環境の更なる保全・充実を図るための施策の位置付け。

(3) 市の総合計画や関連計画、国・県の施策等との整合性。

## 4 計画改訂の主な内容

### (1) 豊かな自然や環境の保全・充実に向けた取組の強化

森・里・川・海が「ひとつらなり」の本市の特徴を活かし、多様な主体の連携による環境活動を進め、本市の総合計画においても位置付けた「森里川海オールインワンのエコシティ小田原」としての都市ブランドを確立することを目指し、様々な要因や要素のつながりを踏まえた総合的視点から、各政策分野の計画、施策、事業に盛り込んでいく。

## (2) 第5章 重点プロジェクトの見直し

望ましい環境像を実現するため、基本目標達成に向けた基本施策のうち、重点的に取り組むプロジェクトについて、計画期間の満了する平成34年度を見通し、全体的な見直しを行い、今後の5年間で重点的に取り組む事業を位置付ける。

重点プロジェクトのはじめに、多様な主体との連携による環境活動を進め、「森里川海オールインワンのエコシティ・小田原」としての都市ブランドの確立に向けた取り組みを強化するための事業を位置付ける。

また、低炭素社会の構築と地球温暖化対策への取組として再生可能エネルギーの導入促進や、循環型社会の形成に向けたごみの減量化、資源化事業、自然環境の保全と再生事業、地域や海岸の美化への取組を強化することなどを盛り込む。

## 5 スケジュール

平成28年度	環境審議会へ諮問及び協議
	環境基本計画見直し検討部会4回
平成29年5月中旬～6月中旬	改訂案のパブリックコメントの実施
平成29年7月中	環境審議会
平成29年7月～8月	環境審議会より答申
平成29年9月	小田原市議会へ報告



## 家庭ごみの減量・資源化と負担のあり方についての アンケート調査結果について

### 1 目的

ごみと資源化に関する市民の意識や行動、廃棄物処理施策に対する理解度を調査し、循環型社会形成に向けた施策検討のための資料とする。

- ごみをめぐる問題と市民の要望を整理し、より良い処理体制の構築を図る
- 家庭ごみの排出量に応じた負担の公平化について市民の意識を調査し、処理に対する費用負担のあり方を検討する
- 平成 26 年度から平成 31 年度までの 6 年間を計画期間とする第 3 次一般廃棄物処理基本計画の中間年として、実施した事業の成果を図る

### 2 実施内容

#### (1) 方法

- 無作為抽出により 18 歳以上の市民 3,000 名にアンケートを実施
- 期間は平成 29 年 1 月 18 日(水)～2 月 3 日(金)
- 用紙(参考資料 5-1)を送付し、無記名で回答し郵便で返送を求めた
- 質問数 14(うち自由記載 2)

#### (2) 結果

- 回答数 1,290 件(回答率 43.0%)

### 3 アンケート内容

#### (1) 趣旨の説明

#### (2) 市のごみ処理の現状についての説明

#### (3) アンケート

- 全般 (質問数 4)
- 食品ロスについて (質問数 2)
- 枝・草・落ち葉(剪定枝類)について (質問数 2)
- 収集について (質問数 2)
- ごみ処理費用の負担のあり方について (質問数 3)
- 自由記載 (質問数 1)

### 4 アンケート結果・・・参考資料 5-2

### 5 アンケート結果を踏まえたごみ減量・資源化施策の今後の方向性

アンケートの結果から、広報等の情報媒体の利用状況、市の施策の認知度、かん・びんの収集回数が増や集積所のカラス対策等の利便性・快適性の向上や、さらなる資源化の推進、負担のあり方や意識啓発、環境教育などについて、様々な意見を確認できた。

今後はこの調査結果を活用し、第 3 次一般廃棄物処理基本計画の目標達成に向けた、ごみ減量・資源化のための具体的な施策の検討を進める。





## 参考資料5-1

### 家庭ごみの減量・資源化と負担のあり方についてのアンケート調査のお願い

日頃より、本市のごみ行政につきまして、ご理解とご協力をいただきありがとうございます。

本市では、市民、自治会、事業者などの皆様のご協力のもと、ごみの減量と資源化を進めてまいりました。また、ごみの排出抑制や再生利用の推進、排出量に応じた負担の公平化、住民の意識改革の推進といった方針が国から示され、循環型社会への取組は、全国的にもより力強いものとなっています。

そうしたなか、近年、本市のごみの量は横ばいからゆるやかな減少傾向を示していますが、市内の最終処分場（埋立処分場）のひっ迫により、焼却灰などの処分を県外に頼らざるを得ない状況が続いており、なお一層のごみの減量が喫緊の課題となっています。

また、ごみ処理には多額の費用がかかるため、効率的な行政運営と経費節減に努めた上でも、費用負担のあり方についての検討が避けられなくなりました。

そこで、今後のごみの減量・資源化と負担のあり方についての基礎資料とするため、アンケート調査を実施させていただきますので、ご多忙のところ誠に恐縮ですが、ご協力をお願いいたします。

本調査は、市内にお住まいの18歳以上の方から3,000名を無作為に抽出し、無記名での回答をお願いするものです。ご回答いただいた内容は統計的に処理し、個々のご回答が他に知られたり本アンケート調査の目的以外に使用されることはありません。

回答いただいた内容は集計し、結果を後日公表いたします。

平成29年1月

小田原市

#### ご記入にあたってのお願い

1. 調査は無記名です。
2. 調査票へお考えやご意見を回答してください。
3. 記入の終わった調査票は、同封の返信用封筒（切手不要）に入れて、**平成29年2月3日(金)**までに郵便ポストにご投函ください（住所・氏名は記入不要です）。
4. この調査についてのお問い合わせは、下記をお願いいたします。

#### 【お問い合わせ先】


小田原市役所 環境部 環境政策課 ごみ減量推進係

電話 0465-33-1471

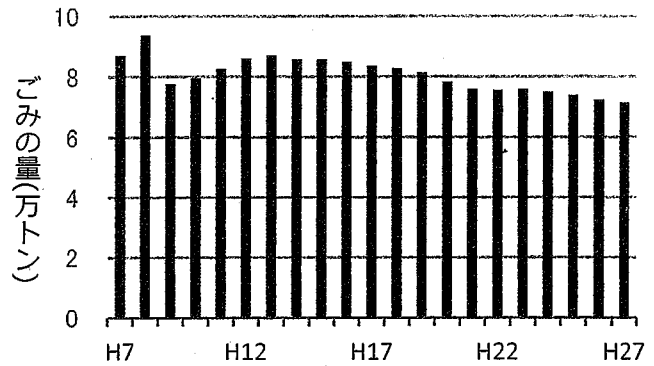
FAX 0465-33-1487

小田原市のごみ処理の現状をお伝えします

### 1. ごみの減り方はゆるやか

- 全国でもいち早く「トレー類・表示のあるもの」の分別や「その他紙」の資源化に取り組んできました。
- 平成 21 年度以降、ごみの量は横ばいからゆるやかな減少となっています。

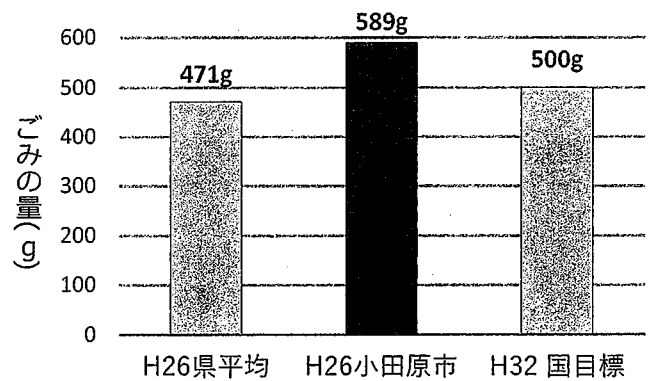
ごみの量の推移



### 2. 1人あたりのごみの量は多い！

- 1人あたりのごみの量は、県内 33 自治体のうち、多い方から 5 番目です。
- 平成 26 年度の 1人 1日あたりの家庭系ごみの量は 589g で、32 年度の国の目標達成までにはあと 89g の減量が必要です。

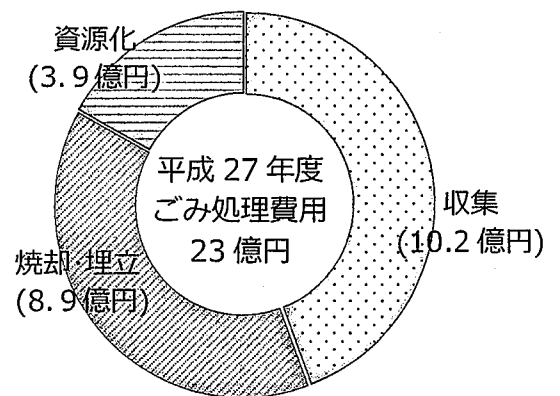
1人 1日あたりの家庭系ごみの量



### 3. ごみの処理費用は年間で約 23 億円

- 堀ヶ窪最終処分場の埋立可能年数はあと約 3 年しかないため、県外の施設に焼却灰の資源化や埋立を委託しています。
- これらの費用を含め、ごみ処理に年間約 23 億円、1人あたりでは 11,807 円かかっています。
- ごみ処理費用は、小中学校教育環境整備や保健のための費用より多く、道路や橋の新設改良や維持と同じくらいかかっています。

ごみの処理費用の内訳



●他の費用と比較してみると…

ごみ処理のため	23.0 億円
道路や橋の新設改良や維持のため	24.5 億円
小中学校教育環境整備のため	21.4 億円
保健(予防接種や健診など)のため	9.9 億円



質問2 あなたは、小田原市のごみ・環境問題に関する情報を何から得ていますか。あてはまる番号に○を付けてください。(いくつでも)

- |                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| 1 広報おだわら             | 2 ごみの情報誌「ゴミダス」  |
| 3 環境メールニュース(メールマガジン) | 4 市ホームページ       |
| 5 自治会回覧              | 6 自治会説明会、出前講座など |
| 7 小田原ケーブルテレビ         | 8 新聞記事やタウン情報誌など |
| 9 その他 {              | }               |

質問3 あなたは日頃、ごみを少なくする行動をどれくらいしていると思いますか。あてはまる番号に○を付けてください。

	いつも する	ある程度 する	するときも ある	ほとんど しない	まったく しない
レジ袋をもらわない	5	4	3	2	1
日用品のレンタル・リースを利用する	5	4	3	2	1
生ごみを堆肥にしたり 生ごみ処理機で処理してごみに出さない	5	4	3	2	1
生ごみの水切りをする	5	4	3	2	1
詰め替え製品を使う	5	4	3	2	1
壊れたものは修理して使う	5	4	3	2	1
長く使えるものを選ぶ	5	4	3	2	1
マイ箸やマイボトルを携帯する	5	4	3	2	1
リサイクルショップ、フリーマーケット、 ネットオークションなどを活用する	5	4	3	2	1
その他、実行していること {					

質問4 次の小田原市の取組のうち、あなたが知っているものは番号に○を、実際に利用したことがあるものは番号に◎(二重丸)を付けてください。(いくつでも)

- 1 段ボールコンポストによる生ごみ堆肥化の推進
- 2 「その他紙」分別用袋の無料配布
- 3 登録制の紙布の戸別収集(70歳以上または障がいのある方の世帯)
- 4 公共施設での小型家電の回収
- 5 公共施設での使用済みインクカートリッジの回収
- 6 ごみ分別のウェブサイト「ごみサク」
- 7 ごみ出し日のお知らせメール「53cal(ごみカレ)」※
- 8 環境事業センターの見学
- 9 ごみの情報誌「ゴミダス」や回覧「ごみんちゅニュース」

※53cal(ごみカレ)・・・市が提供した情報をもとに、民間事業者が運営を行っているメールサービス

## 食品ロスについて

質問5 日本では「食品ロス(まだ食べられるのに捨てられてしまう食べ物)」が、年間632万トン(世界の食糧援助量の2倍に相当)発生し、大きな問題となっています。この問題について、あてはまる番号に1つ○を付けてください。

- 1 「食品ロス」という言葉も、どのような問題かも知っていた
- 2 「食品ロス」という言葉は聞いたことはあるが、どのような問題かは知らなかった
- 3 「食品ロス」という言葉は知らなかったが、このような問題があることは知っていた
- 4 「食品ロス」という言葉も、どのような問題かも知らなかった

質問6 あなたやあなたの家庭では、食品ロスを減らす行動をどのくらいしていると思いますか。あてはまる番号に○を付けてください。

	いつも する	ある程度 する	するとき ある	ほとんど しない	まったく しない	
必要な量だけ買い、買いすぎ・作りすぎをしない	5	4	3	2	1	
冷蔵庫の中を定期的に点検する	5	4	3	2	1	
賞味期限が切れても自分の判断で食べる	5	4	3	2	1	
作りすぎた料理をおすそわけする	5	4	3	2	1	
家庭菜園などで採れたりもらった野菜・果物を全部食べるか人にあげて、余らせない	5	4	3	2	1	家庭菜園ない もらわない 0
外食時に食べ残さない工夫をする(適量注文や、小盛メニューを選ぶなど)	5	4	3	2	1	0 外食しない
懇親会などで「30・10運動」※に取り組む	5	4	3	2	1	0 外食しない

※30・10運動...食べものを残さないように、懇親会などの開始30分と終了前10分は席を立たずに食事を楽しむ運動

その他、実行していること { }

## 枝・草・落ち葉(剪定枝類)について

質問7 あなたの家庭では枝以外の草・落ち葉をどのように処理していますか。あてはまる番号に○を付けてください。(いくつでも)

- 1 燃せるごみで捨てる
- 2 堆肥にする
- 3 そのままにする
- 4 草や落ち葉は、ない
- 5 その他 { }

量を記入してください

45ℓの指定ごみ袋に換算して、1年に( )袋

または1年に( )kg ぐらい

質問8 枝・草・落ち葉を堆肥などにリサイクルするために、燃せるごみと分け新たに分別品目を設けることについてどう思われますか。あてはまる番号に1つ○を付けてください。

- 1 「枝、草、落ち葉」の分別品目が設けられるとよい
- 2 「枝、草、落ち葉」の分別品目は設けなくてよい
- 3 どちらでもよい

**収集について**

質問9 ごみの「戸別収集」\*についてどのように思われますか。あてはまる番号に○を付けてください。

\*「戸別収集」とは、それぞれの家の前の道路からごみを収集する方法です

なお一般的に集合住宅(マンション、アパートなど)では建物ごとに設けた集積場所から収集します

	そう思う	少し思う	どちらとも いえない	あまり 思わない	まったく 思わない
家の前にごみが出せるので、ごみ出しが楽になる	5	4	3	2	1
ごみの減量、分別を心がけるようになる	5	4	3	2	1
前日のごみ出しなど、ルール違反が減少する	5	4	3	2	1
ごみ集積所(ステーション)の 苦情やトラブルが減少する	5	4	3	2	1
近所づきあいが希薄になる	5	4	3	2	1
家の前にごみを置くので個人情報気が気になる	5	4	3	2	1
不法投棄が増えて周辺環境が悪くなる	5	4	3	2	1
その他	( )				

質問10 収集の回数・ごみ集積所(ステーション)・ごみ出し・分別のしかたについて困っていることや「こうなったらよい」と思うことなど、自由に意見をご記入ください。

## ごみ処理費用の負担のあり方について

小田原市の指定ごみ袋の値段は、ごみ袋の製造原価がもとになっていますが、ごみ処理にかかる費用の一部も上乗せして販売している自治体もあります。

これらの自治体では、袋の購入により、ごみの量に応じてごみの処理費用を負担するようになっています。

一方、小田原市では、市民の皆さんがそれぞれのごみの量に関係なく、ごみ処理費用を税金で負担していることとなります。

小田原市の現在の方式は公平性が薄れることにつながるため、ごみ処理費用の負担のあり方を見直し、「ごみの量に応じて処理費用を負担する」方式の必要性について検討を始めています。

質問 11 「ごみの量に応じて処理費用を負担する」ことについてどう思われますか。あてはまる番号に○を付けてください。

	5	4	3	2	1
ごみの減量・分別をしている人よりも そうでない人の費用負担が多くなるので、公平になる	5	4	3	2	1
分別やりサイクルが進み、ごみが減る	5	4	3	2	1
電気代や上下水道代など同じように、 ごみも量に応じて各家庭で費用を負担すべき	5	4	3	2	1
ごみへの意識が高まり、ごみ出しマナーが向上する	5	4	3	2	1
費用の負担が増えるのは仕方がない	5	4	3	2	1
税金の二重取りとなる	5	4	3	2	1
ごみは全て税金で処理するべきである	5	4	3	2	1
その他 ( )					

質問 12 あなたは、「ごみの量に応じて処理費用を負担する」こととなった場合、ごみを出さないような工夫を行うと思いますか。あてはまる番号に○を付けてください。

すでに十分工夫しているので これ以上はできない	絶対する と思う	たぶん すると思う	どちらとも いえない	あまりしない と思う	絶対しないと 思う
6	5	4	3	2	1

質問 13 「ごみの量に応じて処理費用を負担する」場合に、特に必要だと思うものは何ですか。次の中から選んで、番号に○を付けてください。(いくつでも)

- 1 市民から集めた「処理費用」が、何にいくら使われるか明らかにすること
- 2 ごみ処理の効率化を図り、事業のむだをなくすこと
- 3 ごみが減って経費が削減できたら、市民に還元すること
- 4 意識啓発や環境教育を行うこと
- 5 資源の収集回数を増やすこと
- 6 ごみを減らせるように、資源の分別品目を増やすこと
- 7 公共施設などで、いつでも資源を回収すること
- 8 ごみステーションを増やすこと
- 9 生ごみ堆肥化の支援を充実させること
- 10 戸別収集を実施すること
- 11 不法投棄が起きないように対策をとること
- 12 その他 [ ]

**自由記載**

質問 14 ごみに関する問題やごみ処理費用の負担のあり方についてご意見がありましたら、自由にご記入ください。

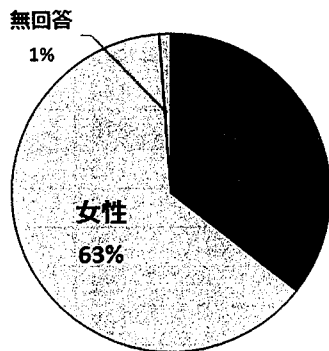
ご協力ありがとうございました



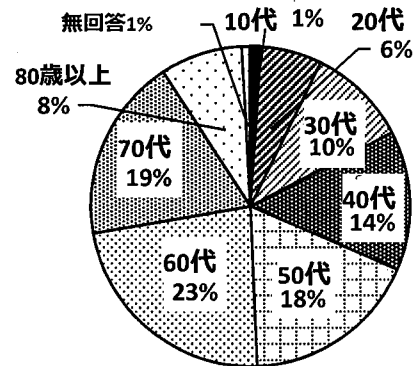
## アンケート結果

### 1 回答者の属性

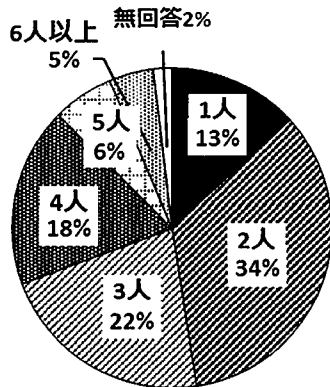
(1) 性別



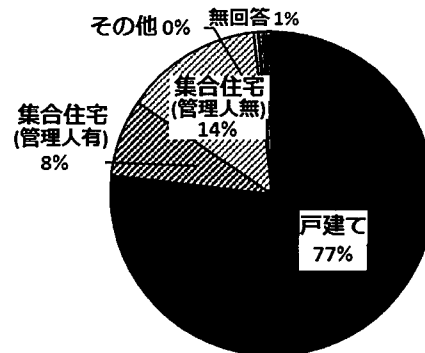
(2) 年齢



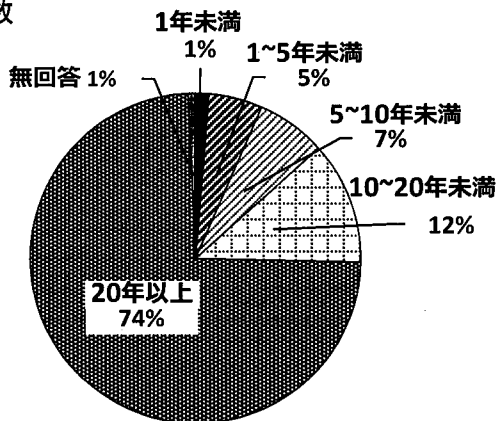
(3) 世帯人数



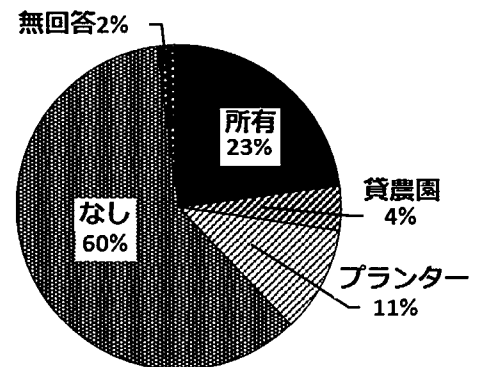
(4) 住居形態



(5) 居住年数



(6) 家庭菜園の所有



(7) 居住地区

地区名	割合	地区名	割合	地区名	割合
緑	1.3%	足柄	3.9%	富士見	2.3%
新玉	1.8%	芦子	5.0%	豊川	4.5%
万年	1.1%	二川	2.2%	上府中	4.5%
幸	1.9%	久野	4.0%	曾我	0.8%
十字	1.9%	東富水	5.7%	下曾我	2.2%
片浦	1.2%	富水	8.3%	国府津	5.8%
早川	1.9%	桜井	7.9%	橋南	1.3%
大窪	4.2%	酒匂・小八幡	7.8%	橋北	4.7%
山王網一色	2.1%	下府中	8.4%	不明、無回答	3.3%

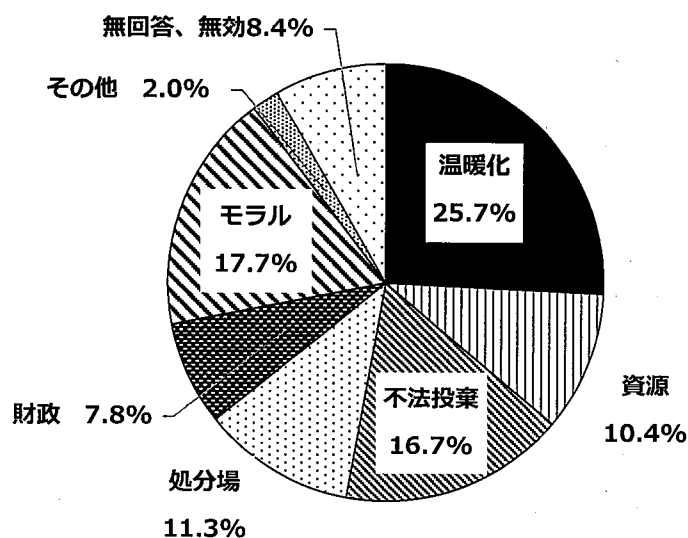
## 2 全般

質問1 あなたは、ごみに関する問題で、もっとも深刻だと思うものは何ですか。(1つ)

No.	項目	件数	割合
1	焼却で発生するCO2(二酸化炭素)による地球温暖化	332	25.7%
2	資源がリサイクルされず、天然資源が減少すること	134	10.4%
3	不法投棄	216	16.7%
4	最終処分場の不足	146	11.3%
5	財政負担	100	7.8%
6	ごみ出しルールなど個人のモラルの低下	228	17.7%
7	その他	26	2.0%
	無回答、無効	108	8.4%

<その他の記述内容> カッコ内数値：類似意見数

- ・分別・行政(7)
- ・企業・社会(4)
- ・カラス(4) ほか

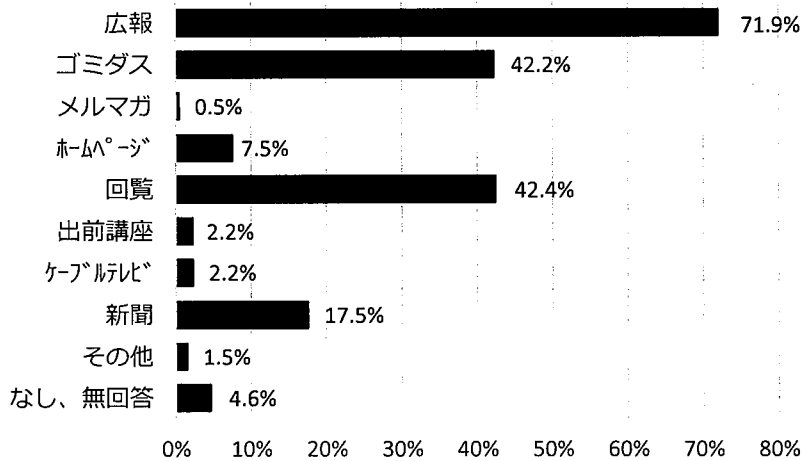


質問2 あなたは、小田原市のごみ・環境問題に関する情報を何から得ていますか(いくつでも)

No.	項目	件数	割合
1	広報おだわら	928	71.9%
2	ごみの情報誌「ゴミダス」	545	42.2%
3	環境メールニュース(メールマガジン)	6	0.5%
4	市ホームページ	97	7.5%
5	自治会回覧	547	42.4%
6	自治会説明会、出前講座など	29	2.2%
7	小田原ケーブルテレビ	29	2.2%
8	新聞記事やタウン情報誌など	226	17.5%
9	その他	19	1.5%
	なし、無回答	59	4.6%

<その他の記述内容> カッコ内数値：類似意見数

- ・家族や近所の人から(5)
- ・ごみカレンダー(2) ほか

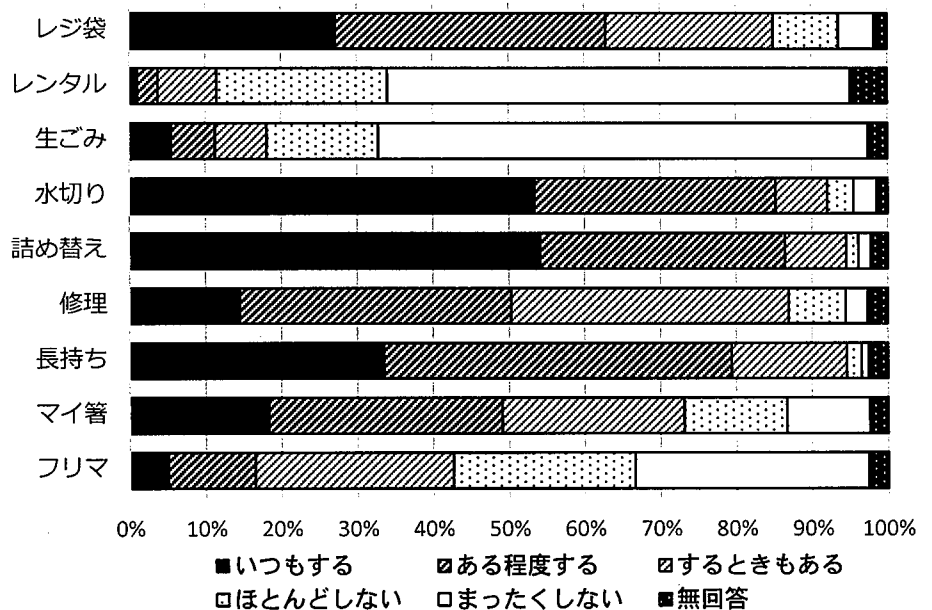


質問3 あなたは日頃、ごみを少なくする行動をどれくらいしていると思いますか。

項目	いつもする	ある程度する	するときもある	ほとんどしない	まったくしない	無回答
レジ袋をもらわない	350 27.1%	461 35.7%	285 22.1%	111 8.7%	61 4.7%	22 1.7%
日用品のレンタル・リースを利用する	14 1.1%	35 2.7%	100 7.7%	290 22.5%	788 61.1%	63 4.9%
生ごみを堆肥にしたり生ごみ処理機で処理してごみに出さない	71 5.5%	75 5.8%	88 6.8%	189 14.7%	834 64.6%	33 2.6%
生ごみの水切りをする	689 53.4%	410 31.8%	88 6.8%	45 3.5%	39 3.0%	19 1.5%
詰め替え製品を使う	698 54.1%	417 32.3%	104 8.1%	21 1.6%	21 1.6%	29 2.3%
壊れたものは修理して使う	187 14.5%	462 35.8%	472 36.6%	97 7.5%	38 2.9%	34 2.7%
長く使えるものを選ぶ	432 33.5%	592 45.9%	196 15.2%	25 1.9%	12 0.9%	33 2.6%
マイ箸やマイボトルを携帯する	236 18.3%	397 30.8%	310 24.0%	175 13.6%	141 10.9%	31 2.4%
リサイクルショップ、フリーマーケット、ネットオークションなどを活用する	65 5.0%	148 11.5%	337 26.1%	309 24.0%	398 30.8%	33 2.6%

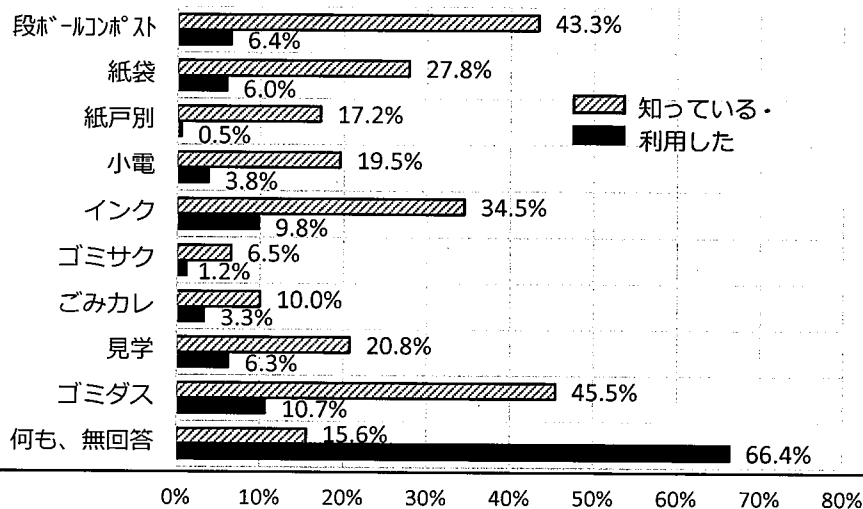
<その他の記述内容> 106件, カッコ内数値：類似意見数

- ・ 分別の徹底 (39)
- ・ 必要な物だけ購入 (24)
- ・ 発生抑制 (17)
- ・ リユース (7)
- ・ 堆肥化 (7)
- ・ 過剰包装を断る (4) ほか



質問4 小田原市の取組のうち、あなたが知っているものは○を、実際に利用したことがあるものは◎を付けてください。(いくつでも)

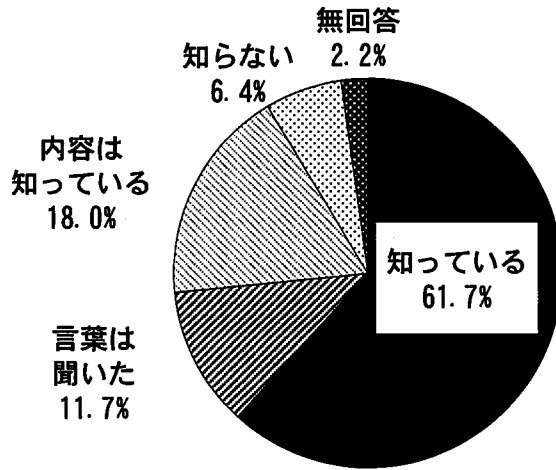
No.	項目	知っている		利用したことがある	
		件数	割合	件数	割合
1	段ボールコンポストによる生ごみ堆肥化の推進	559	43.3%	83	6.4%
2	「その他紙」分別用袋の無料配布	359	27.8%	77	6.0%
3	登録制の紙布の戸別収集	222	17.2%	7	0.5%
4	公共施設での小型家電の回収	252	19.5%	49	3.8%
5	公共施設での使用済みインクカートリッジの回収	445	34.5%	127	9.8%
6	ごみ分別のウェブサイト「ゴミサク」	84	6.5%	16	1.2%
7	ごみ出し日のお知らせメール「ごみカレ」	129	10.0%	43	3.3%
8	環境事業センターの見学	268	20.8%	81	6.3%
9	ごみの情報誌「ゴミダス」や回覧「ごみんちゅニュース」	587	45.5%	138	10.7%
	何もない、または無回答	201	15.6%	857	66.4%



### 3 食品ロスについて

質問5 日本では「食品ロス(まだ食べられるのに捨てられてしまう食べ物)」が、年間632万トン(世界の食糧援助量の2倍に相当)発生し、大きな問題となっています。この問題についてあてはまる番号に1つ○を付けてください。

No.	項目	件数	割合
1	「食品ロス」という言葉も、どんな問題かも知っていた	796	61.7%
2	「食品ロス」という言葉は聞いたことはあるが、どのような問題かは知らなかった	151	11.7%
3	「食品ロス」という言葉は知らなかったが、このような問題があることは知っていた	232	18.0%
4	「食品ロス」という言葉も、どのような問題かも知らなかった	83	6.4%
	無回答、無効	28	2.2%

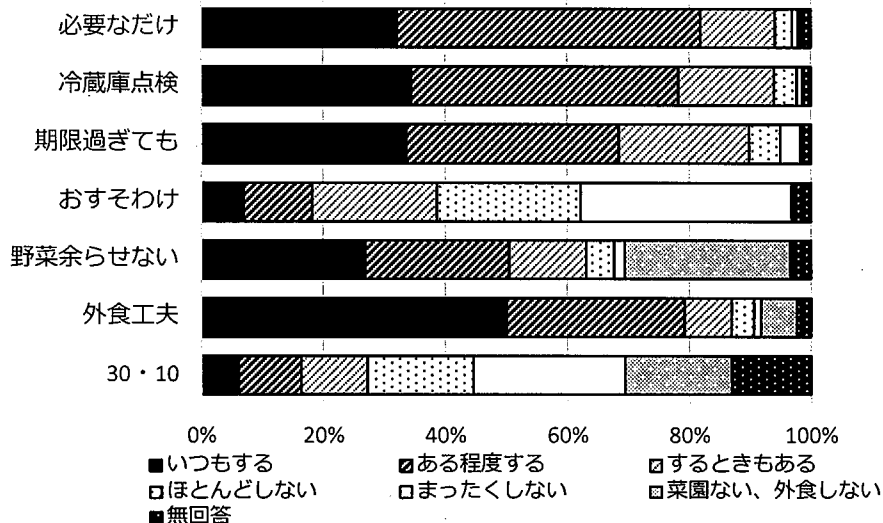


質問6 あなたやあなたの家庭では、食品ロスを減らす行動をどのくらいしていると思います

項目	いつもする	ある程度する	するときもある	ほとんどしない	まったくしない	菜園/外食なし	無回答
必要な量だけ買い、買いすぎ・作りすぎをしない	414 32.1%	642 49.8%	158 12.2%	36 2.8%	12 0.9%		28 2.2%
冷蔵庫の中を定期的に点検する	444 34.3%	565 43.8%	203 15.8%	48 3.7%	12 1.0%		18 1.4%
賞味期限が切れても自分の判断で食べる	434 33.7%	449 34.8%	276 21.4%	66 5.1%	43 3.3%		22 1.7%
作りすぎた料理をおすそわけする	90 7.0%	145 11.2%	263 20.4%	304 23.6%	447 34.6%		41 3.2%
家庭菜園などで採れたりもらった野菜・果物を全部食べるか人にあげて、余らせない	346 26.8%	305 23.6%	163 12.6%	59 4.6%	22 1.7%	351 27.2%	44 3.5%
外食時に食べ残さない工夫をする(適量注文や、小盛メニューを選ぶなど)	645 50.0%	377 29.2%	100 7.8%	47 3.6%	15 1.2%	76 5.9%	30 2.3%
懇親会などで「30・10運動」に取り組む	78 6.0%	133 10.3%	140 10.9%	224 17.4%	321 24.9%	226 17.5%	168 13.0%

<その他の記述内容> 93件, カッコ内数値：類似意見数

- ・適量購入(21)
- ・余るときは冷凍や保存食品にする(17)
- ・食べきる(15)
- ・調理の工夫(13)
- ・食べきれない料理を持ち帰る(8) など



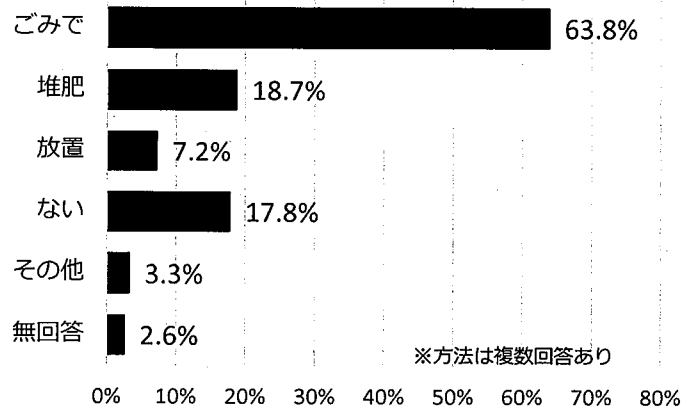
4 枝・草・落ち葉（剪定枝類）について

質問7 あなたの家庭では枝以外の草・落ち葉をどのように処理していますか。（いくつでも）

No.	項目	件数	割合
1	燃せるごみで捨てる	823	63.8%
2	堆肥にする	241	18.7%
3	そのままにする	93	7.2%
4	草や落ち葉は、ない	229	17.8%
5	その他	42	3.3%
	無回答、無効	33	2.6%

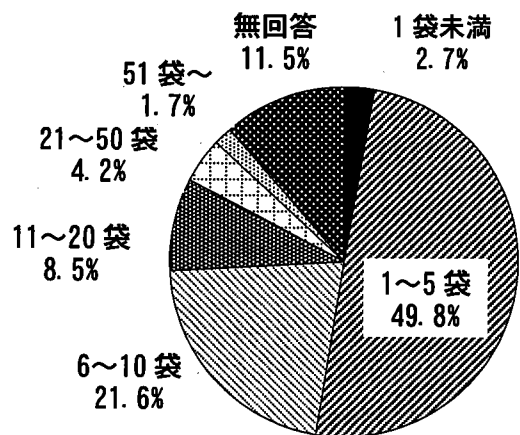
<その他の記述内容> カッコ内数値：類似意見数

- ・畑や山に持って行く (15)
- ・燃やす (11)
- ・植木屋が処理 (7) など



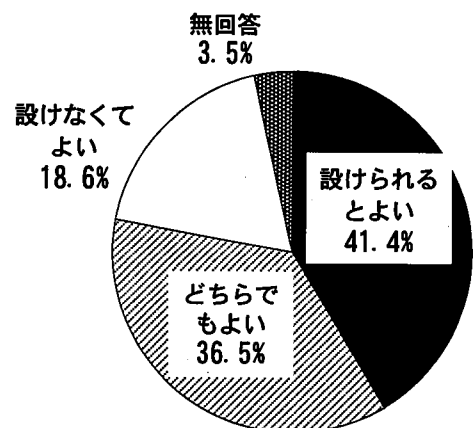
燃せるごみで捨てる場合の量 (45ℓの袋に換算)

袋数	件数	割合
1袋未満	22	2.7%
1~5袋	404	49.8%
6~10袋	175	21.6%
11~20袋	69	8.5%
21~50袋	34	4.2%
51袋~	14	1.7%
無回答	93	11.5%
合計	811	100.0%



質問8 枝・草・落ち葉を堆肥などにリサイクルするために、燃せるごみと分け新たに分別品目を設けることについてどう思われますか。（1つ）

No.	項目	件数	割合
1	設けられるとよい	534	41.4%
2	設けなくてよい	240	18.6%
3	どちらでもよい	471	36.5%
	無回答	45	3.5%



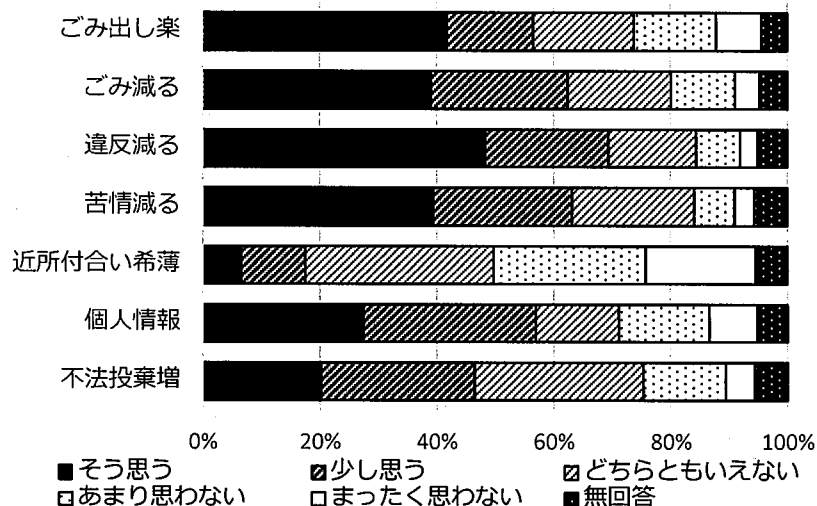
5 収集について

質問 9 ごみの「戸別収集」についてどのように思われますか。

項目	そう思う	少し思う	どちらとも いえない	あまり思わ ない	まったく思 わない	無回答
家の前にごみが出せるので、ごみ出しが楽になる	538 41.7%	191 14.8%	222 17.2%	182 14.1%	100 7.8%	57 4.4%
ごみの減量、分別を心がけるようになる	503 39.0%	302 23.4%	228 17.7%	141 10.9%	54 4.2%	62 4.8%
前日のごみ出しなど、ルール違反が減少する	622 48.2%	273 21.2%	193 15.0%	97 7.5%	39 3.0%	66 5.1%
ごみ集積所(ステーション)の苦情やトラブルが減少する	508 39.4%	306 23.7%	270 20.9%	89 6.9%	43 3.3%	74 5.8%
近所づきあいが希薄になる	85 6.6%	141 10.9%	415 32.2%	336 26.0%	242 18.8%	71 5.5%
家の前にごみを置くので個人情報 が気になる	354 27.4%	380 29.5%	183 14.2%	200 15.5%	106 8.2%	67 5.2%
不法投棄が増えて周辺の環境が悪くなる	261 20.2%	338 26.2%	373 28.9%	181 14.0%	64 5.0%	73 5.7%

<その他の記述内容>

内容	件数	内容	件数
収集に手間や時間を要し経費が増大	46	集積所周辺ではカラスで苦勞	2
カラス被害、個々で対策が必要	27	反対	1
景観が悪化する	13	ルールを変えても改善しない	1
個人宅への投棄が増える	12	今より苦情やトラブルが増える	1
高齢者や障がい者に限定	10	登録制にする	1
ごみや収集車が交通の妨げになる	9	ごみ出しも近所付き合い	1
ごみに責任を持つようになる	9	戸別収集で有料化	1
個人情報の漏洩が心配	5	常に持ち込みしており有料戸別を希望	1
道路が狭いので、戸別収集は無理	3	収集日を増やしてほしい	1
便利になる	3	大型ごみは戸別で出している	1
今現在、ルールを守らない家がある	3	各家庭に思いをはせることも必要	1
火事が心配	2	現状で問題ない、必要ない	5
持ち去りが目立つ、など	2	わからない	4
不法投棄が減る	2		
		合計	167



質問 10 収集の回数・ごみ集積所(ステーション)・ごみ出し・分別のしかたについて困っていることや「こうなったらよい」と思うことなど、自由に意見をご記入ください。

分類	件数	内容	内訳	
収集について	183	収集時間(遅い、日によって異なる)	20	
		収集回数を増やしてほしい(品目の重複あり)	107	
		内訳 燃せるごみ		11
		紙布		7
		ペットボトル		6
		トレプラ		1
		かん		39
		びん		16
		燃せないごみ		12
		スプレー缶など		1
資源物、その他		14		
		トレプラ収集回数が増えてよかった	33	
		収集回数は現状で良い	8	
		その他(トレーと缶は別日に収集、など)	15	
戸別収集	23	高齢者にとって良い、ルール違反が減る、など 収集作業の負担増大、カラス対策が必要、景観が悪化など その他…長所も短所もある、高齢者のみ対象、など		
集積所	138	カラス・猫などによるちらかしなど	103	
		持ち去り	5	
		その他(家の前が集積所、集積所が遠い、狭い、など)	30	
分別・ごみ出し	94	いつでもごみ(資源)が出せるような拠点収集	6	
		処理困難物(市では回収しないごみ)	6	
		分別について…細かすぎる・必要ない・分かりにくい (特にプラ・不燃)、レジ袋排出、など	82	
教育・啓発	6	教育や啓発が大切		
企業	16	ごみになるものを減らす企業努力、店頭回収、事業ごみ、など		
ルール違反	136	不法投棄やポイ捨て	14	
		地域外の人が集積所に投棄	34	
		ルールを守らない、マナーが悪い	70	
		前日のごみ出し(違反、仕事のため朝出せない)	18	
その他	32	処理費用に関すること	7	
		現状で良い	15	
		野焼き、行政の姿勢など	10	
合計	628			



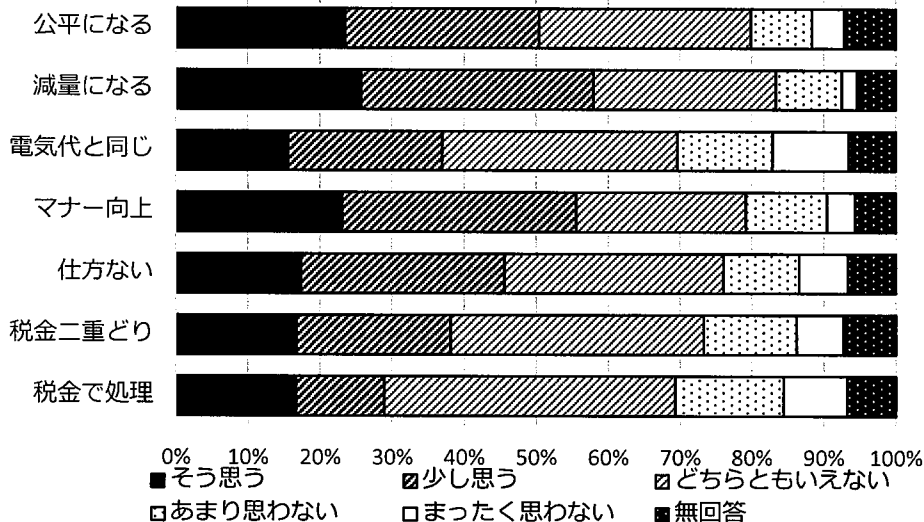
6 ごみ処理費用のあり方について

質問 11 「ごみの量に応じて処理費用を負担する」 ことについてどう思われますか。

項目	そう思う	少し思う	どちらとも いえない	あまり 思わない	まったく 思わない	無回答
ごみの減量・分別をしている人よりも そうでない人の費用負担が多くなるの で、公平になる	303 23.5%	347 26.9%	380 29.5%	110 8.5%	58 4.5%	92 7.1%
分別やりサイクルが進み、ごみが減る	332 25.7%	416 32.3%	327 25.4%	118 9.1%	27 2.1%	70 5.4%
電気代や上下水道代と同じように、ご みも量に応じて各家庭で費用を負担す るべき	201 15.6%	276 21.4%	421 32.6%	171 13.3%	136 10.5%	85 6.6%
ごみへの意識が高まり、ごみ出しマナ ーが向上する	298 23.1%	419 32.5%	304 23.6%	146 11.3%	50 3.9%	73 5.6%
費用の負担が増えるのは仕方がない	224 17.4%	364 28.2%	393 30.5%	136 10.5%	87 6.7%	86 6.7%
税金の二重取りとなる	216 16.7%	276 21.4%	453 35.1%	167 13.0%	84 6.5%	94 7.3%
ごみは全て税金で処理するべきである	215 16.7%	158 12.3%	521 40.4%	195 15.1%	114 8.8%	87 6.7%

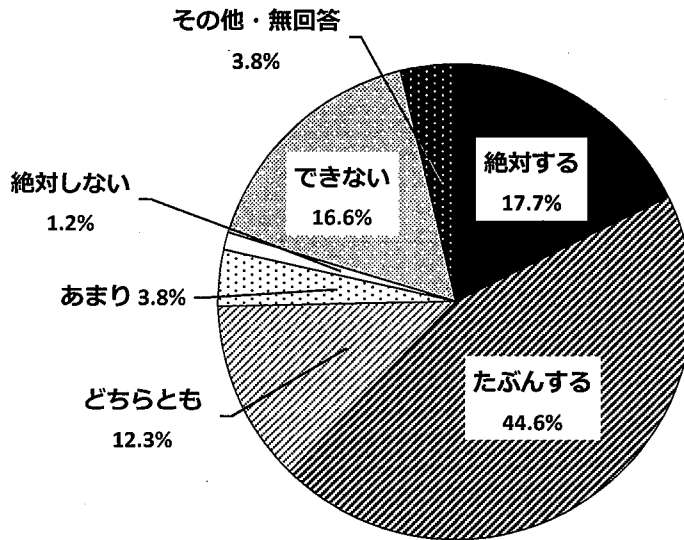
<その他の記述内容>

内容	件数	内容	件数
不法投棄やポイ捨てが増える	37	剪定枝	4
家庭の事情が異なるので、不公平	16	受益者負担が原則	3
どのようにごみの量を計るのか	16	費用を負担してもごみは減らない	3
袋を値上げすればよい	12	使い道や、減量した人への還元	3
方法や品目について	11	インセンティブやマナー向上につな がる施策が必要	2
意識の向上につながる	8	ごみ屋敷が増える、払わない人が出る	2
税金で処理すべき、行政の見直しが先	8	ごみ袋の仕様について	2
企業の努力が必要	6	気軽に捨てられる方が生活が豊か	1
家計の負担になる	5	その他(ルール徹底が前提、苦情が増 える、し尿、違反ごみ、分別につ いて)	5
やむを得ない	4	わからない	4
すでに有料だと思っていた	4		
		合計	156



質問 12 あなたは、「ごみの量に応じて処理費用を負担する」こととなった場合、ごみを出さないような工夫を行うと思いますか。

すでに十分工夫しているの でこれ以上は できない	絶対すると思 う	たぶんすると思 う	どちらとも いえない	あまり しないと思 う	絶対しないと思 う	無回答
214 16.6%	229 17.7%	575 44.6%	159 12.3%	49 3.8%	15 1.2%	49 3.8%

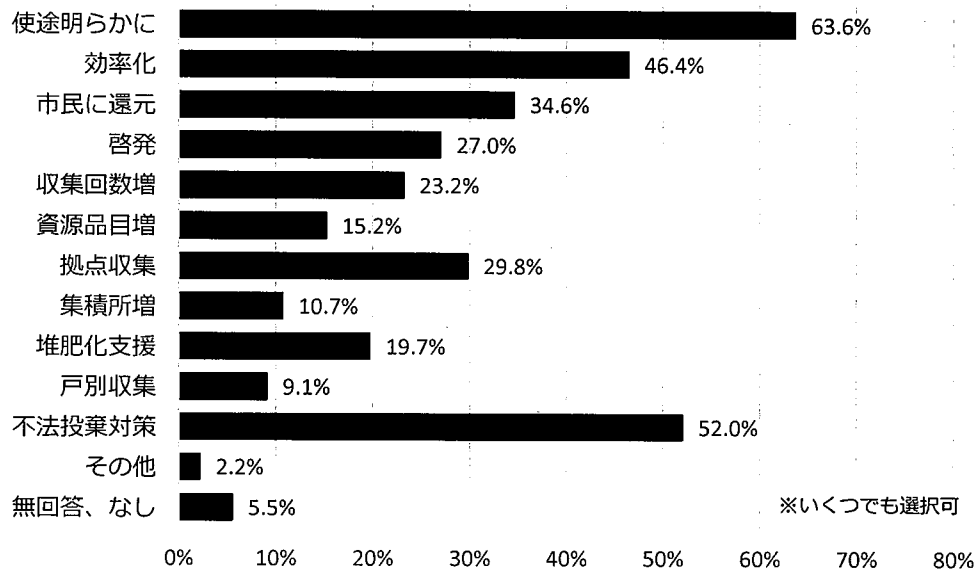


質問 13 「ごみの量に応じて処理費用を負担する」場合に、特に必要だと思うものは何ですか。(いくつでも)

No.	項目	件数	割合
1	市民から集めた「処理費用」が、何にいくら使われるか明らかにすること	821	63.6%
2	ごみ処理の効率化を図り、事業のむだをなくすこと	599	46.4%
3	ごみが減って経費が削減できたら、市民に還元すること	446	34.6%
4	意識啓発や環境教育を行うこと	348	27.0%
5	資源の収集回数を増やすこと	299	23.2%
6	ごみを減らせるように、資源の分別品目を増やすこと	196	15.2%
7	公共施設などで、いつでも資源を回収すること	384	29.8%
8	ごみステーションを増やすこと	138	10.7%
9	生ごみ堆肥化の支援を充実させること	254	19.7%
10	戸別収集を実施すること	117	9.1%
11	不法投棄が起きないように対策をとること	671	52.0%
12	その他	28	2.2%
	なし	71	5.5%

<その他の記述内容> カッコ内数値：類似意見数

- ・啓発や教育 (5)
- ・企業の努力 (5)
- ・行政の効率化 (2) など



## 7 自由記載

質問 14 ごみに関する問題やごみ処理費用の負担のあり方についてご意見がありましたら、自由にご記入ください。

分類	件数	内容	内訳
収集について	33	収集時間、夜間収集、高齢者のごみ出し負担など	12
		収集回数を増やしてほしい	13
		その他…トレブラが増えてよかった、ごみの日が多い、など	8
戸別収集	23	高齢者にとっては良い、ルール違反が減る、など	
		収集作業の負担増大、カラス対策が必要、景観の悪化、通行の障害など その他…長所も短所もある、高齢者だけを対象に、など	
集積所	19	カラス・猫などによるちらかし、ボックス型のごみ箱がよい、家の前が集積所で負担が大きい、集積所が遠い、持ち去りなど	19
分別・ごみ出し	97	自治体によってルールが違う、不要な分別を強いている、分別が細かすぎる、分別の効果が分からない、など	20
		分別が細かくなると高齢者が対応できない	3
		分別に迷う（プラと燃せないごみなど）、分からないものがある	6
		資源化を推進すべき	9
		剪定枝の資源化について	7
		生ごみの資源化について	12
		公共施設での拠点回収を行う、店頭回収と連携すべき	14
		ごみ袋（小さなサイズの袋がほしい、袋の仕様、レジ袋排出など）	13
		その他（大型ごみ、不用品の交換、排熱利用など）	13
		教育・啓発	37
企業	40	企業側の努力が必要、過剰包装を改める、拡大生産者責任、行政からの働きかけなど	35
		事業ごみについて	5
ルール違反	35	不法投棄やポイ捨て	10
		ルールを守らない、地域外の人が集積所にごみを捨てているなど	25
費用負担	167	受益者負担が原則である、など	10
		ごみの減量になる	11
		少しならよい、金額による	8
		やむを得ない	8
		行政として先にやるべきことがある、努力が足りない	17
		すでに有料袋を購入している	5
		費用負担を逃れるための不法投棄が増える	23
		家庭状況が異なるため不公平、軽減措置について	7
		負担方法について・・・公平な負担額の見極めが困難、事務費が増大するため税で賄う方がよい、袋を値上げすればよい、など	18
		一定量までは無料にする	4
		費用の使い道、市民への還元など	8
		負担よりごみを減らすメリットを	2
		まずは市の現状を市民に伝え、理解を得ることから	6
		善意で片づけている落ち葉や清掃ごみについて	5
対象品目について	5		
その他	30		
その他	42	現状で良い	4
		アンケートについて	10
		その他…市役所や職員について、野焼きなど	28
合計	493		

## 小田原市再生可能エネルギーの利用促進に向けた今後の施策について

### 1 背景

- ・小田原市再生可能エネルギーの利用等の促進に関する条例（以下「条例」という。）では、国の政策動向の状況を踏まえ、施行後3年以内に必要に応じ見直し等の措置を行うこととしている。
- ・条例の施行後3年の間に、国においては長期エネルギー需給見通しやパリ協定を踏まえた地球温暖化対策計画が策定され、国全体における目標値や、需要地近接型のエネルギーである再生可能エネルギー熱の利用拡大を含め、地方公共団体の取り組むべき方向性が示された。
- ・一方で、特に太陽光発電では固定価格買取制度に基づく買取価格が下落し、税制も自家消費型への支援にシフトするなど、エネルギーを取り巻く政策等の状況が変化していることから、これらを踏まえて条例・規則の見直しを行うものであり、次のとおりパブリックコメントを実施した。

### 2 条例等改正の主な検討内容

項目	現行条例等	検討案	区分	
再生可能エネルギー事業の定義	固定価格買取制度の認定発電設備を用いた発電事業	固定価格買取制度の認定発電設備を用いた発電事業のほか、 <u>再生可能エネルギー熱等を地域で利用する事業を対象に拡大する。</u>	条例	
市民参加型再生可能エネルギー事業の認定要件	広く市民が参加して実施される事業	<del>固定価格買取制度の認定発電設備を用いた発電事業</del>	<u>主に市民から構成され、地域貢献型事業を実施する団体を対象に追加する。</u>	規則
		市民出資により資金を調達して再生可能エネルギー事業を行う事業者によって実施される事業	事業者の資金調達の手法について、市民出資に加え、 <u>市民からの寄付や市民向け債券の発行による資金調達についても対象とする。</u>	規則
	地域の経済の活性化に資する事業	市内事業者に対して発電設備の材料及び工事発注を行う事業	材料及び工事発注に加え、 <u>設備の維持管理等を市内事業者が発注する事業も対象とする。</u>	規則

### 3 パブリックコメントの結果

- (1) 期間 平成29年2月10日（金）から平成29年3月13日（月）まで
- (2) 意見数 12件（5人）
- (3) 内容等 ※参考資料のとおり

### 4 小田原市環境審議会での審議

平成29年1月4日開催の小田原市環境審議会において、条例等の一部改正について諮問を行った。

3月29日の審議においては、「再生可能エネルギーの定義に、再生可能エネルギー熱や自家消費を対象として拡大することは評価できる」、「条例の理念を考えれば、市内に住所をおく市民はもとより、市内へ通勤する方も含めて、広く再生可能エネルギーの利用等を促していくべき」等の意見が出されたところである。

また、条例等の一部改正は妥当であるとされ、4月中に答申が出される予定となっている。

### 5 今後の予定

平成29年4月中	小田原市環境審議会から答申
平成29年6月1日	市議会6月定例会に条例の一部改正議案を上程

小田原市再生可能エネルギーの利用等の促進に関する条例等の一部改正案に対する  
市民意見の募集結果について

## 1 意見募集の概要

政策等の題名	小田原市再生可能エネルギーの利用等の促進に関する条例等の一部改正
政策等の案の公表の日	平成29年2月10日（金）
意見提出期間	平成29年2月10日（金）から平成29年3月13日（月）まで
市民への周知方法	意見募集要項の配布（市内公共施設、ホームページ）

## 2 結果の概要

提出された意見は、次のとおりです。

意見数（意見提出者数）	12件（5人）
インターネット	5人
ファクシミリ	0人
郵送	0人
直接持参	0人
無効な意見提出	0人

## 3 提出意見の内容

パブリックコメントで提出された意見の内容とそれに対する市の考え方は、次のとおりです。

〈総括表〉

区分	意見の考慮の結果	件数
A	意見を踏まえ、政策等に反映したもの	2
B	意見の趣旨が既に政策等に反映されているもの	5
C	今後の検討のために参考とするもの	1
D	その他（質問など）	4

〈具体的な内容〉

(1) 再生可能エネルギー事業の定義に関すること（2件）

	意見の内容（要旨）	区分	市の考え方（政策案との差異を含む。）
1	再生可能エネルギー事業の定義に、発電事業のほかに多様な再生可能エネルギー熱や、系統連系の幅を広げることが可能な省エネ設備や、広域連携による蓄電システムもその対象に含めるべき。	B	再生可能エネルギー事業の定義に、再生可能エネルギー熱を地域で利用する事業を追加し、対象を拡大しております。 また、ご指摘のとおり、省エネ設備や蓄電システムも、エネルギーの使用の節約及び効率化により再生可能エネルギーの利用等に資するものであることから、今後支援の在り方を検討する際において、貴重なご意見として参考にさせていただきます。
2	再生可能エネルギー事業の定義に熱利用を加えたことは評価できる。FIT 以外の RPS を含む自己消費型エネルギーは、分散型エネルギーとして有効であることから、これら RPS を含む自己消費型エネルギーも対象に含めるべき。	B	ご指摘のとおり、再生可能エネルギー事業の定義に、再生可能エネルギー電気を自家消費により利用する事業も追加し、対象を拡大しております。

(2) 市民参加型再生可能エネルギー事業の認定要件に関すること（3件）

	意見の内容（要旨）	区分	市の考え方（政策案との差異を含む。）
3	条例による再生可能エネルギー事業に係る取組を推進していくためには、市民参加が最大のポイント。より広域から集める必要があるため、条例における市民の定義に、小田原市民に加えて、小田原市内で働く方や、小田原市から海外に転籍する世帯家族なども、市民参加の対象とすべき。	A	ご指摘のとおり、再生可能エネルギーの導入促進には、市民、事業者、さらに地域が一体となって取り組むことが重要であると考えます。 市民参加型再生可能エネルギー事業の認定において、一定以上の市民からの出資等を要件にしておりますが、より多くの市民、事業者、地域を巻き込むためには、市内で働く方などからの出資等も活用すべきものであるため、必要に応じた修正をいたします。



4	小田原市に勤務する方も、小田原市経済等に貢献しており、環境エネルギーに関わっていきたいとの意向を有する方も数多く存在すると考えるため、「住民票所在地が小田原市」となっている市民の定義に、小田原市内で働いている方も対象に含めるべき。	A	ご指摘のとおり、再生可能エネルギーの導入促進には、市民、事業者、さらに地域が一体となって取り組むことが重要であると考えます。 市民参加型再生可能エネルギー事業の認定において、一定以上の市民からの出資等を要件としておりますが、より多くの市民、事業者、地域を巻き込むためには、市内で働く方などからの出資等も活用すべきものであるため、必要に応じた修正をいたします。
5	改正案には基本的に賛成である。事業実施の際に市内事業者を活用したいのはもちろんであるが、市内事業者では工事ができない、工事金額が高いなどの理由により、市外事業者に発注せざるを得ず、市民参加型再生可能エネルギー事業の認定を受けられないこともある。こうした部分への配慮は必要である。	B	地域経済の活性化に資する取組の要件については、実情ではご指摘の理由から対応できないこともあると推察いたします。このため、継続的に地域の好循環を生み出すことも地域経済の活性化に資するものと考え、設備の維持管理等を市内事業者が発注する場合も対象とすることとして要件を拡大しております。

(3) 再生可能エネルギー事業に対する支援に関すること（3件）

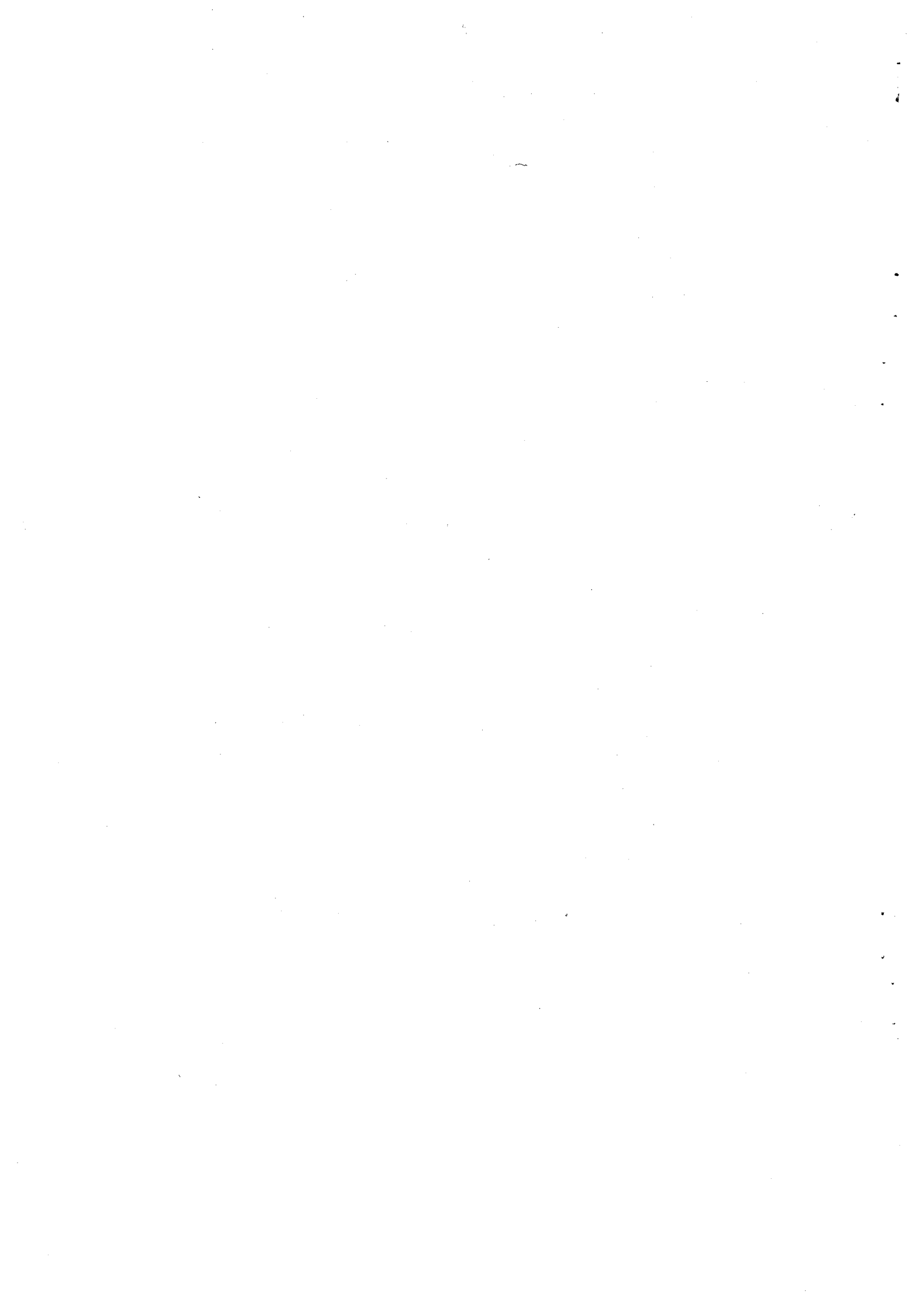
	意見の内容（要旨）	区分	市の考え方（政策案との差異を含む。）
6	改正案には賛成である。再生可能エネルギーを絶え間なく発展させる上では、イニシャルコストだけでなくランニングコストを手厚く支援することを考慮すべきであり、保守や点検を行う事業者への一定の支援を明記すべきである。	B	ご指摘のとおり、ランニングコストへの支援は、再生可能エネルギーの導入を促進するために効果的であるため、再生可能エネルギー事業に対する支援として、初期のランニングコストを低減させるため、奨励金の交付を行っております。 また、保守や点検を行う事業者への支援については、市民参加型再生可能エネルギー事業の認定要件において、設備の維持管理等を市内事業者が発注

			する事業も対象とする要件の拡大をすることにより、配慮しております。
7	支援期間が「初期」のように曖昧なものが見られる。安心して市民側が活動できるように、ある程度支援期間を保証、明記すべき。	B	奨励金の交付期間については、条例・規則には明記しておりませんが、小田原市再生可能エネルギー事業奨励金交付要綱に明示したうえ、ホームページなどで周知を図っています。
8	支援を受けて事業のコストベネフィットがどう変化したか、事業の検証・評価を行った事業者には、必要に応じて更なる支援を考えるべき。事業のコストベネフィット評価が難しく手間もかかり、一方では支援の効果の見える化、情報公開にもつながるので考慮すべき。	C	事業の検証・評価にインセンティブを与える支援は、費用対効果の見える化等により波及効果を見込むことができるため、ご指摘を踏まえ、支援の在り方を検討するうえで、貴重なご意見として参考にさせていただきます。

(4) その他 (4件)

	意見の内容 (要旨)	区分	市の考え方 (政策案との差異を含む。)
9	現在この条例による奨励金を受けている団体の一覧はどこで見ることができますか。	D	お尋ねの点については、ホームページなどで公開しておりません。
10	この条例を改正することで市は何団体、支出として計何円程度増加すると考えているのですか。	D	これまで3年の間に、19件、1,500kW強、1,000万円強の奨励金を交付しました。エネルギー計画で掲げる「エネルギーを地域で自給する持続可能なまち」の実現に向け、市内での再生可能エネルギーの利用をさらに促進するため、条例等を改正するものです。この改正により事業者の予見性を高め、市内での事業実施のさらなる増加を期待しているところです。
11	増加する分の奨励金の予算は、市議会の6月定例会の補正対応予定でしょうか。	D	改正条例が施行された後に、必要に応じて補正予算等で対応いたします。

12	エネルギー計画の見直しなどで懇談会等を設置する際には、もっと普通の市民を巻き込む工夫をしてほしい。20代や30代はこうした場に登場することはほとんどないため、構成員に優先的に加えるべきだ。	D	市の政策決定において、幅広い層の市民の意見を聴くことは重要なこととなります。貴重なご意見として今後の参考にさせていただきます。
----	--	---	---



## エネルギーの地域自給の促進に係るモデル事業の事業者募集について

### 1 背景

#### (1) 市の再生可能エネルギーの利用及びエネルギーの地域自給の促進

##### ア エネルギーの地域自給

市では、東日本大震災時に広範な地域で計画停電が実施され、市民生活や地域の経済活動が大きな打撃を受けることとなった経験から、エネルギー源の分散化、地域で消費するエネルギーを地域で創るエネルギーで賄うエネルギーの地域自給を進めていくこととしている。

##### イ 再生可能エネルギーの利用等の促進に向けた取組

市では、再生可能エネルギーの利用の促進に向けた基本理念や市、市民及び事業者の責務を規定した小田原市再生可能エネルギーの利用等の促進に関する条例を施行するとともに、小田原市エネルギー計画において「エネルギーの地域自給による持続可能なまち」を目指すべき将来像に掲げ、再生可能エネルギーの利用等の促進に向けた取組を進め、国の固定価格買取制度（FIT）との相乗効果により市内における太陽光発電設備の導入拡大といった成果を得てきた。

##### ウ 再生可能エネルギーの利用等のさらなる促進

平成29年度からスタートする小田原市総合計画後期基本計画においても重点テーマの主な取組として「エネルギーの地域自給に向けた取組の推進」を位置付け、再生可能エネルギーの利用等のさらなる促進を図ることとしている。

#### (2) 国の政策等の動向

##### ア 効果的に地域エネルギーを消費

FITの導入後、再生可能エネルギーの導入が促進される一方で、太陽光発電に係る買取価格は継続的に下落し、今後は蓄電池等を組み合わせたエネルギーマネジメント（エネルギーの使用状況に応じ機器等を制御し、省エネルギー化を図ること。）など、再生可能エネルギーと省エネルギー化をあわせ効果的に地域エネルギーを消費する仕組みへと移行しつつある。

##### イ エネルギー革新戦略に基づく施策の実施

国においても、再生可能エネルギー利用の拡大や徹底した省エネルギー化などに向けた総合的な政策措置を示した「エネルギー革新戦略」を平成28年4月に決定し、蓄電池や太陽光発電設備等の分散型のエネルギー源を遠隔制御し効果的に運用するビジネスモデルを念頭に、蓄電池の導入拡大に向け

た施策等を実施することとしている。

#### ウ 地方自治体における先導的な取組

とりわけ、地域に密着した先導的な取組については、地方自治体が参画する、より地域性の高いものについて、関係省庁が連携した重点的な補助・支援を行うなど、地方での着実な取組の積み重ねを求めている。

## 2 エネルギーの地域自給の促進に係るモデル事業の事業者募集

### (1) モデル事業者の募集

国の政策等動向や市の総合計画後期基本計画を踏まえ、市では再生可能エネルギーの利用を通じたエネルギーの地域自給を促進するため、時間帯や季節等による電力需要の変動が顕著であって、省エネルギー効果がより高いと想定される市内幼稚園・小中学校42施設を対象として、エネルギーの地域自給の促進に係るモデル事業を行うための事業者を公募型プロポーザル方式により募集する。

### (2) 事業内容

- ア 市は、公募型プロポーザルで選定された事業者と電気需給契約を締結し、事業者は市立幼稚園・小中学校42施設に電力を供給。
- イ 事業者は、上記市立幼稚園・小中学校のうち屋上のフェンス外に設置可能な7施設に、事業者のコスト負担において蓄電池及び太陽光発電設備を設置。
- ウ 事業者は、各蓄電池を一体的に制御することで、42施設全体での電力需要ピークをカットする。
- エ 事業者と市は連携し、再生可能エネルギーの効率的な利用による42施設全体での電力需要のピークカット効果について整理し、省エネルギー効果を市民及び民間事業者に発信。

### (3) 事業期間

事業期間は、契約締結日から平成40年3月31日までの概ね10年間とする。

### (4) 対象候補施設

#### <電力需給契約締結施設>

市立小学校、中学校及び幼稚園42施設

#### <蓄電池設備及び太陽光発電設備設置施設>

上記のうち7施設（足柄小学校、芦子小学校、久野小学校、千代小学校、曾我小学校、東富水小学校、下中小学校）

蓄電池 各10kWh, 太陽光発電設備 各10kW

#### (5) 上限額

本事業では公募型プロポーザル方式を採用。電力料金に係る既定の予算額の範囲内において設定された額とする。

#### (6) 事業者の選定

本市が目指すエネルギーの地域自給の促進に係る取組への理解を前提に、蓄電池や太陽光発電設備を活用し、電力需要予測に基づく充放電を実施する事業者について、以下の観点から総合的に判断し選定する。

- ア 発電量や需要量データの収集、事業効果に係るデータの提供
- イ 再生可能エネルギー利用、CO2 排出削減、省エネルギー化などの環境面への配慮
- ウ 市内企業の積極的な活用による地域経済への波及・活性化効果
- エ 省エネルギー化による電気料金の削減効果

### 3 期待される効果

#### (1) 省エネルギー化と再生可能エネルギーをあわせた効果的な地域自給

再生可能エネルギー電源や蓄電池を一体的に制御することで、電力需要に応じて再生可能エネルギーを無駄なく活用できる。

エネルギーマネジメント（エネルギーの使用状況に応じ機器等を制御し、省エネルギー化を図ること。）の効果や意義について見える化し、実績を市民及び事業者が発信することで、FITによる買取期間終了後の再生可能エネルギー等の活用を見据えた効果的なエネルギーの地域自給の拡大、市民や事業者への普及につながる。

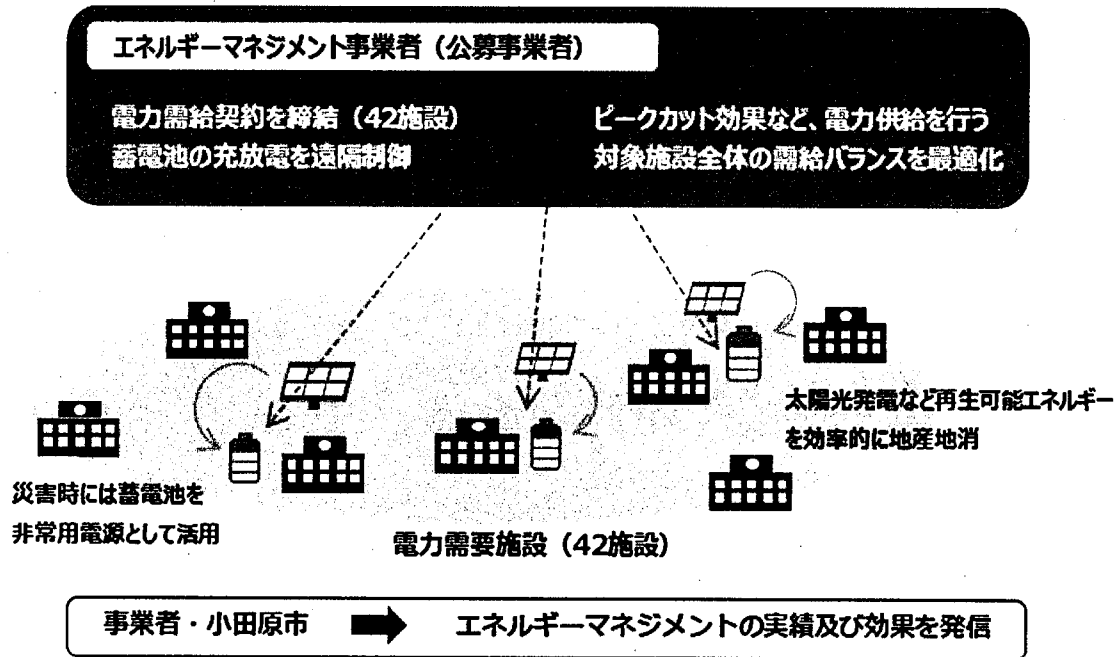
#### (2) イニシャルコストを平準化・省エネルギー効果等を先取り

事業者が、エネルギーマネジメント等による電気料金の削減額から蓄電池及び太陽光発電設備の設置コストを捻出することで、市は民間資金を活用・イニシャルコスト平準化により再生可能エネルギー設備の導入効果を得ることができる。

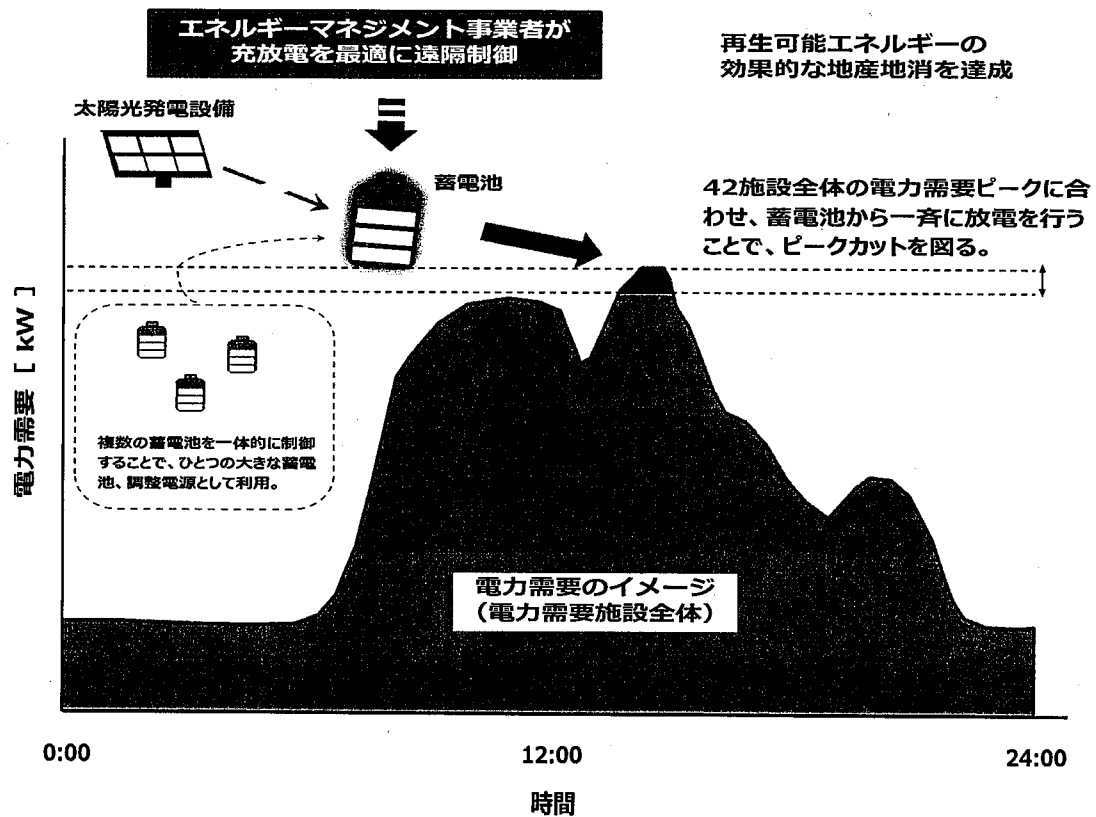
#### (3) エネルギー消費量の見える化による啓発効果

各施設の30分ごとの電力需要量を把握することで、電力需要のピーク時間帯や季節変動が見える化され、その理解が深まるとともに、具体的な省エネルギー行動につながる効果が期待される。

## 蓄電池を活用したエネルギー管理のイメージ



## エネルギー管理効果のイメージ





#### 4 今後の展開

エネルギーの地域自給の実現に向けては、市、市民及び事業者がそれぞれ省エネルギー化や再生可能エネルギーの利用に努めることが必要である。

今後は、本モデル事業の取組実績を検証しながら、電力の需要家がコストの平準化を図りつつ省エネルギー効果等を先取りし、効果的に地域自給を進める取組について、公共施設への展開を図るほか、市民及び民間事業者へ波及させることにより、地域経済の好循環の創出などにつなげることを目指していく。

#### 5 事業者の募集スケジュール（予定）

<平成29年>

4月下旬	事業者の公募開始
6月上旬	事業者の採択
6月下旬	協定等の締結
10月1日	電気需給契約の切り替え、マネジメント開始

※経済産業省「需要家側エネルギーリソースを活用したバーチャルパワープラント構築実証事業費補助金」等の国庫補助金の活用も想定。これにより、スケジュールが変更になる場合がある。

