

小田原市空家等対策計画（抜粋）

令和5年3月

小 田 原 市

※変更箇所を赤線・赤枠で表記しています。

第3章 空家等対策の具体的な施策

1 具体的な施策の体系

本市では、各基本方針（3つの柱）に基づき、関連する具体的な施策を推進します。関連する具体的な施策の体系図は以下のとおりです。



図 具体的な施策の体系図

2 施策の展開

本市では、空家等による防犯や衛生など周辺環境の悪化を抑制するため、「空き家化の予防」、「空家等の流通・利活用の促進」、「空家等の適正管理の促進」を継続して基本方針として掲げ、各基本方針に横断的な具体的施策を位置づけることにより、実効性のある取組を進めてまいります。

また、施策の実施に当たっては、庁内連携の推進及び専門家団体等と一丸となった実施体制により、多角的な視点から施策を展開し、空家等対策を総合的に進めてまいります。

以降に、各施策における具体的な取組を示します。

①空家等所有者、固定資産税等納税者への周知、啓発

予防

利活用

適正管理

【具体的な取組】

- ・ 納税通知書に同封する「固定資産税・都市計画税のしおり」を活用し、空家等に関する情報を周知・啓発
- ・ 市広報紙、ホームページを活用し、空き家化の予防、空家等の流通・利活用、空家等の適正管理を周知・啓発
- ・ 民間と連携したリーフレット（マチレット）を作成し、空家等に関する情報を周知・啓発
- ・ **新** 空家等所有者に対して、空き家相談窓口制度（ワンストップ窓口）を周知
- ・ **新** 民間事業者が実施する住宅のリースバック※の周知・啓発

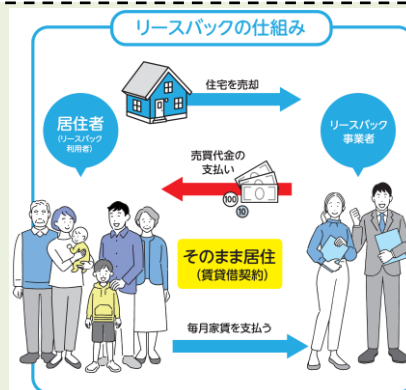
■住宅のリースバック

住宅のリースバックとは、住宅を売却して現金を得て、売却後は毎月賃料を支払うことで、住んでいた住宅に引き続き住むというサービスです。

売買と賃貸借それぞれの契約内容について、十分に理解した上で契約を進める必要があります。

資料：「住宅のリースバックに関するガイドブック」（国土交通省）

(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001489269.pdf>) を加工して作成



②自治会や民生委員と連携した普及啓発活動

予防

利活用

適正管理

【具体的な取組】

- ・ 自治会、民生委員と連携し、高齢者向けの情報提供や相談会等を通じ、空家等対策を普及啓発
- ・ **新** 啓発チラシを新たに作成し、自治会に配布

③ 出前講座や空き家相談会などによる普及啓発活動

予防

利活用

適正管理

【具体的な取組】

- ・きらめき出前講座を通じて、空家等対策を自治会や地域サークル等へ普及啓発
- ・公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会と連携し、市民向けセミナーや相談会等を通じ空家等対策を普及啓発
- ・おだわら市民学校と連携し、カリキュラムを通じ空家等対策を普及啓発
- ・**新** 空き家に対し問題意識を持っていない所有者の参加につながるよう、相談会のテーマや開催場所等の見直しを実施
- ・**新** 買い手や事業者を対象に中古住宅の流通向上のためのセミナーなどを実施

④ 高齢者支援機関等と連携した普及啓発活動

予防

利活用

【具体的な取組】

- ・**新** 地域包括支援センター等と連携し、高齢者向けの情報提供や相談会等を通じ、空家等対策を普及啓発

⑤ 空き家相談窓口(ワンストップ窓口)制度による支援

予防

利活用

【具体的な取組】

- ・**新** 空家等所有者からの「利活用（売買・賃貸）」などの相談にワンストップで対応する相談窓口により、空家等所有者を支援
- ・**新** 利活用に係る問題解決に向けた必要な助言・提案等を受けるため、宅地建物取引業協会、全日本不動産協会をはじめ、建築士会、建築士事務所協会、土地家屋調査士会などとの連携による相談体制の整備
- ・**新** 相続に関する情報提供や周知・啓発に努めるとともに、所有者個別の事情に応えられるよう、司法書士会、行政書士会との連携による相談体制の整備



図 空き家相談窓口(ワンストップ窓口)のイメージ

⑥耐震補強等助成事業の促進

予防

利活用

適正管理

【具体的な取組】

- ・ 昭和 56 年以前の住宅の耐震化を促進するため、耐震診断、耐震補強等に係る費用の一部を助成
- ・ **新** 昭和 56 年以前の空家等の除却に対する補助制度の拡充

⑦既存住宅の流通促進

予防

利活用

【具体的な取組】

- ・ **新** 空家等所有者に対し、市場価格を提示する不動産無料診断制度により、市場流通へ乗せるためのきっかけ作りを支援
- ・ **新** 空家等対策協議会内に、住宅ストック活用小委員会を設置し、具体的な空家等対策を実施、検討
- ・ **新** 「安心R住宅[※]」の周知、啓発
- ・ **新** 空家等の売却意欲などを惹起するため、売り手（販売者）に対する仲介手数料を補助
- ・ **新** 空家等の品質を保証するため、建物状況調査（インスペクション）を補助

■安心R住宅

「安心R住宅」とは、これまでの既存住宅（中古住宅）のマイナスイメージを払拭するため、一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を消費者の皆さまへ分かりやすく提供する仕組みです。

⑧セーフティネット住宅[※]の登録の促進

利活用

【具体的な取組】

- ・ **新** 高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅登録制度について、空家等所有者や不動産事業者等に対し周知・啓発

■セーフティネット住宅

新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅のことを言います。

⑨空家等に関する情報のデータベースの整備、活用

適正管理

【具体的な取組】

- ・ 令和 3 年度空家等実態調査に基づく空家等に関する情報をデータベースに登録し、一元管理
- ・ **新** データベースを関係所管で共有し、空家等対策に活用

⑩空家等評価の実施、活用

利活用 適正管理

【具体的な取組】

- ・ **新** アンケート調査を整理・統計した上で、利活用の可能性、除却等の必要性を加味した評価基準を適宜見直し
- ・ **新** 実態調査において実施した空家等評価において、「利活用」、「修繕利用」と判定した空家等所有者に、市場流通に向けた市への相談を促すダイレクトメールの送付
- ・ **新** 実態調査において実施した空家等評価において、「管理不全」と判定した空家等所有者に、適正管理、除却等を促すダイレクトメールの送付

⑪シルバー人材センターの空家等管理業務の活用促進

適正管理

【具体的な取組】

- ・ 空家等所有者による自主的な管理を促進するため、シルバー人材センターが行う「空家等管理業務」等の情報を周知、啓発

■公益社団法人 小田原市シルバー人材センター 電話番号 0465-49-2333

【空家等管理業務のご案内】

○基本プラン

- ・ 空家等の現状確認（建物の外観・敷地内の状況確認、写真撮影及び報告）

○ オプションプラン

- ・ 除草、屋外清掃
- ・ 木の剪定、伐採
- ・ その他、センターが受託できる一般作業



⑫特定空家等に対する法に基づく措置の実施

適正管理

【具体的な取組】

- ・ 適切な管理が行われていない空家等が法に規定する特定空家等に該当する場合は、法第22条各項に基づく措置を実施し、所有者等に対して状態の改善を促す
- ・ 空家等対策協議会において、案件ごとの状況に応じた具体的な解決方法を検討し、助言・提案などにより所有者等を支援
- ・ **新** 将来著しく保安上有害になることが予見される空家等、周辺への悪影響が顕在化する前に早期に法による措置を実施できるよう「小田原市特定空家等判断基準」の見直し
- ・ **新** 所有者等の調査に当たり、電気・ガス・水道等供給事業者の保有情報や郵便転送情報、関係行政機関の保有情報の活用に向け、各事業者等との連携体制を構築
- ・ **新** 法による措置の円滑な実施のため、指導・助言を実施してなお適切な管理が行われない空家等の所有者に対して、報告徴収を行うことで空家等の管理状況を把握

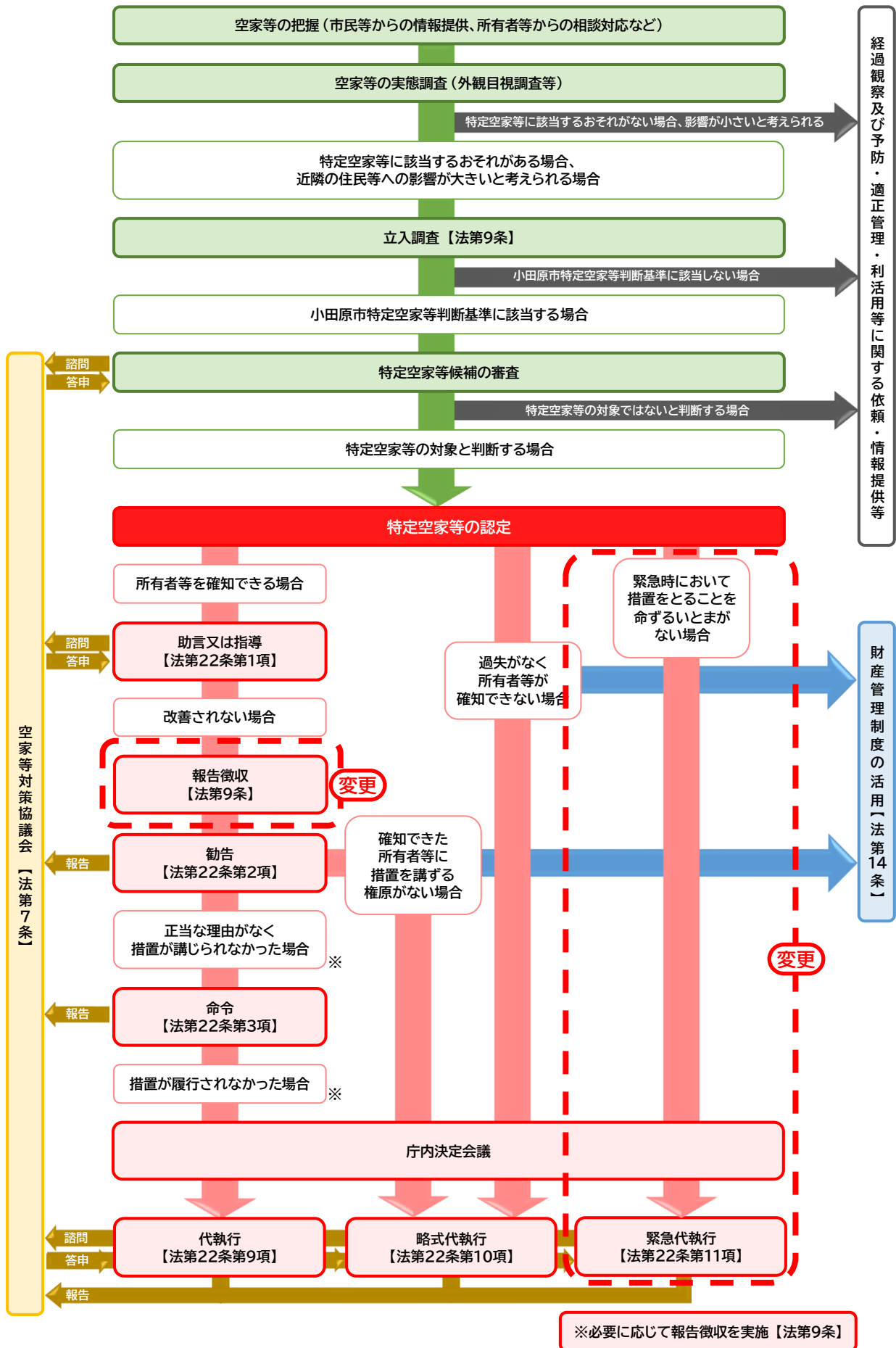


図 特定空家等に対する措置フロー

⑬管理不全空家等に対する法に基づく措置の実施

適正管理

【具体的な取組】

- ・ **新** 適切な管理等が行われていない空家等が法に規定する管理不全空家等に該当する場合は、法第13条各項に基づく措置を実施し、所有者等に対して状態の改善を促す
- ・ **新** 空家等対策協議会において、案件ごとの状況に応じた具体的な解決方法を検討し、助言・提案などにより所有者等を支援

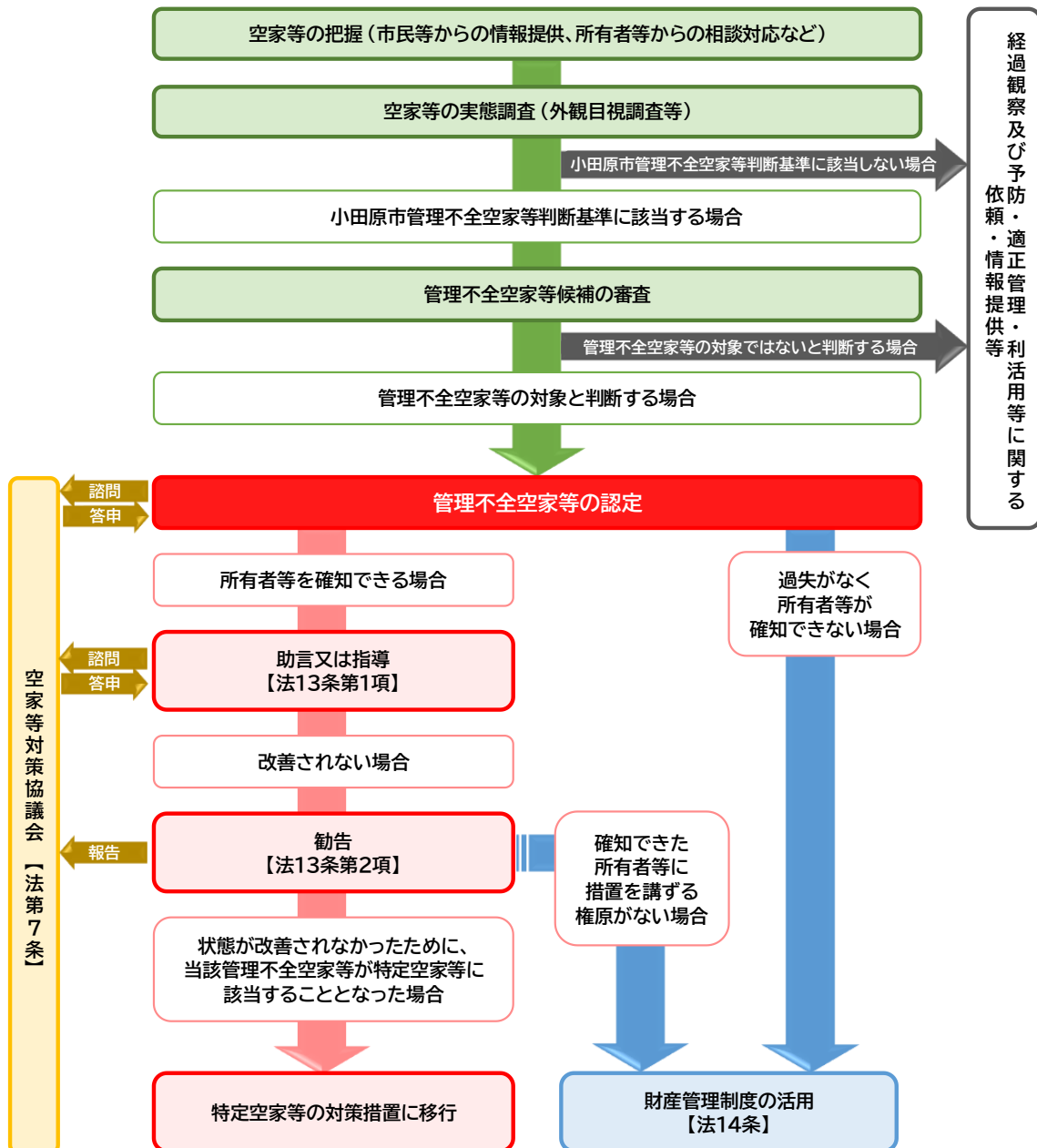


図 管理不全空家等に対する措置フロー

⑭財産管理制度の活用

利活用 適正管理

【具体的な取組】

- ・ **新** 空家等の所有者等が相続放棄、不明、不在である場合に、法第14条各項に基づき、市長が裁判所に対して財産管理人の選任を請求することで、空家等の解体や売却を促進

⑮建築基準法、消防法、道路法等の関係法令に基づく措置の実施

適正管理

【具体的な取組】

- ・**新**適切な管理が行われていない状態の空家等が、現に著しく保安上危険な建築物である場合や、敷地内に火災予防上著しく不適切な物件が放置されている場合、立木等が道路に倒壊している場合など、関連法令に基づく措置を必要に応じ実施

⑯空家等財産処分の促進

利活用 適正管理

【具体的な取組】

- ・**新**空家等所有者に対し、家財道具を処分する補助制度の創設により市場流通へ乗せるためのきっかけ作りを支援

⑰空家等情報サイトの活用

利活用

【具体的な取組】

- ・空家等所有者と利活用希望者とをマッチングさせる「小田原市空き家バンク」を市のホームページのサイトで展開し、小田原の魅力を生かした不動産情報を発信
- ・県西空き家バンク連絡会（宅建協会、小田原市、湯河原町、真鶴町）で公民連携により不動産情報を発信（家さが見～かながわ県西うみまち物件ナビ～）
- ・**新**自然環境が豊かで、敷地にゆとりがある空家等について、空き家バンクへの登録を促すとともに、移住促進策と連携し、豊かな自然の中で優良な宅地を求める移住希望者に対し、不動産情報の発信を行う。

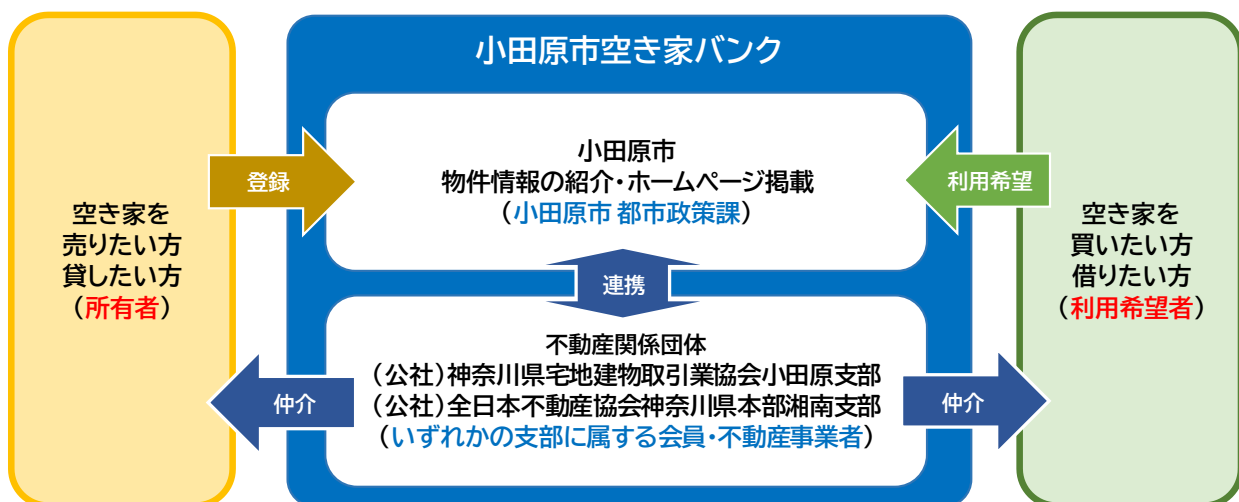


図 小田原市空き家バンクのしくみ（再掲）

■小田原市空き家バンクについて

○空き家バンクについて（市ホームページ抜粋）

空き家バンク



空き家バンク
物件一覧



利活用希望一覧



オダワラボ
小田原の魅力を体感できるWEBマガジン



ラビーネット
不動産 小田原市



家さが見
～かながわ県西うみまち物件ナビ～

（詳細）小田原市ホームページ「空き家バンク」

<https://www.city.odawara.kanagawa.jp/lifeevent/residence/unoccupied-house/>



○空き家バンク物件一覧について（市ホームページ抜粋）

空き家バンク物件一覧

小田原のまちと空き家バンクについて

小田原は、戦国時代に後北条氏の「城下町」として発展し、江戸時代には東海道屈指の「宿場町」として栄え、明治・大正時代には政財界人や文化人たちの「別荘、居住地」として愛された、神奈川県西部の中心都市です。

現在も、鉄道5社6路線18の駅を有し、新幹線を使えば東京から約30分という交通利便性の高い立地に、海・川・里・森・街の機能がオールインワンで揃う風光明媚なまちとして親しまれています。

近年では、地下街HaRuNe小田原や市民交流センターUMECOの開業、小田原駅直結の複合施設ミナカ小田原や三の丸ホールがオープンするなど、小田原駅周辺エリアに新たな賑わいが生まれるとともに、コロナ禍の影響で変化した生活様式や暮らしの需要から、あらためて注目を集めています。



（詳細）小田原市ホームページ「空き家バンク物件一覧」

<https://www.city.odawara.kanagawa.jp/lifeevent/residence/unoccupied-house/rent.html>



■「家さが見～かながわ県西うみまち物件ナビ～」(ホームページ抜粋)

家さが見 ～かながわ県西うみまち物件ナビ～

物件情報 エリアのご紹介 支援制度一覧 お知らせ 運営者概要 お問い合わせ



ABOUT

当サイトについて

当サイトは、小田原市・真鶴町・湯河原町の地域情報や物件検索を目的とした不動産物件情報サイトです。

海山里川の豊かな自然環境に囲まれ、温暖なこの地域は、過ごしやすだけでなく、海水浴、釣り、サーフィン等のマリンスポーツをはじめ、ゴルフ、テニス等のスポーツやアウトドア、バーベキュー、ハイキング、キャンプ、家庭菜園をして楽しむ等、充実した生活が送れるエリアです。

また、都心からの距離もそう離れていなくて、交通アクセスは良好です。
このエリアに暮らしながら、都内へ通勤通学も可能であります。
従来の働き方ではなく、リモートワーク等多様な働き方になった現代。
自分らしさを求めて、働きながら楽しむ。そんな皆様にこのエリアで充実した生活が出来る事をサポートいたします。
あなたに合った素敵なお家や、創業できるお店を探してみませんか？

当サイトは(公社)神奈川県宅地建物取引業協会小田原支部と小田原市・湯河原町・真鶴町が連携して組織する「県西空き家バンク連絡会」が運営しております。

※(公社)神奈川県宅地建物取引業協会とは、消費者の皆様が安心・安全な不動産取引を行なうこと、全国の不動産業者の皆様の実業を様々な面からサポートし、不動産業界の健全な発展に資する事業を目的とした公益社団法人です。

各地域の物件情報/エリア情報はアットホーム(株)が運営する以下のサイトで検索できます。
物件情報: 不動産情報サイト アットホーム/アットホーム 空き家バンク
エリア情報: アットホーム タウンライブラリー

エリアのご紹介 運営者概要 支援制度一覧

SEARCH

物件情報



(詳細)「家さが見～かながわ県西うみまち物件ナビ～」ホームページ

<https://ie-sagami.jp/>



⑱市街化調整区域の規制緩和の検討

利活用 適正管理

【具体的な取組】

- ・ **新** 市街化調整区域の住宅の利活用を促進するため、手続きの簡略化などの規制緩和について検討

⑲適切な管理が行われていない空家等の除却促進

適正管理

【具体的な取組】

- ・ 注意喚起の文書を定期的を送付するなど、きめ細やかな注意喚起を促す
- ・ **新** 市民相談における問題解決を図るため、借地人による除却に係る補助制度の創設について検討
- ・ **新** 適切な管理が行われていない空家等の解消を促すため、国の補助制度を活用した除却などに係る補助制度の創設について検討

⑳重点対象地区における良好な景観及び住環境の維持

予防 利活用 適正管理

【具体的な取組】

- ・ **新** 小田原市景観計画に定める景観計画重点区域のうち、拠点型重点区域を空家等対策の「重点対象地区」とし、地域巡視や適正管理指導等をはじめ、モデル事業など重点的に支援

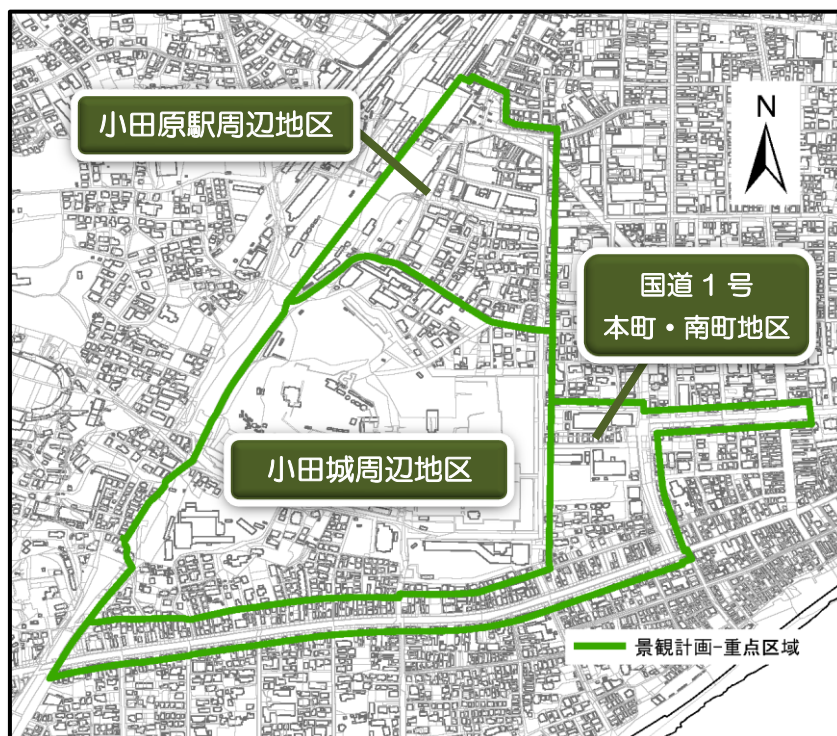


図 重点対象地区位置図（再掲）

⑳ 条例化の検討

予防

利活用

適正管理

【具体的な取組】

- ・基本方針に基づき、空き家化の予防、空家等の流通・利活用、空家等の適正管理に取り組む中で、必要に応じて条例の制定について検討

㉑ 金融機関と連携した流通促進

利活用

【具体的な取組】

- ・**新**リフォームや建替えなどにおける買い手（購入者）の費用面での負担を軽減するため、住宅金融支援機構の実施するフラット 35 地域連携型等の活用を検討
- ・**新**金融機関と連携し、金融機関が実施する空家等の購入やリフォームに係る住宅ローンの優遇措置の創設を検討

㉒ 空き店舗等利活用促進事業費補助金の実施

利活用

【具体的な取組】

- ・事業者が出店する際の受け皿となり得る物件を増やし、魅力的な店舗の集積を図って商店街に賑わいを創出するよう、設備の老朽化等を理由に貸し出されない空き店舗等の所有者に対し、店舗として貸し出すため必要となる改修経費の一部を補助併せて、この改修された物件へ出店する方に対し、早期に顧客を獲得し、経営の安定化が図られるよう、開業当初に要する広告宣伝費の一部を補助

■ 空き店舗等利活用促進事業補助事業

（詳細）小田原市ホームページ「空き店舗等利活用促進事業補助事業」

<https://www.city.odawara.kanagawa.jp/municipality/industry/urban/p32105.html>



㉓ 小田原暮らしの情報発信

利活用

【具体的な取組】

- ・地域の住宅需要が喚起されるよう、プロモーションサイトや SNS などにより、多くの人の興味・関心につなげるため、小田原暮らしの情報や魅力を広く発信

■ オダワラボ

（詳細）小田原発、ライフスタイルを考えるメディア「オダワラボ」

<https://odawalab.com/>

