

# 小田原市空家等対策計画（素案）

# 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 空家の現状.....	2
1 全国の空家の状況.....	2
2 神奈川県空家の状況.....	4
3 小田原市空家の状況.....	6
4 空家を取り巻く税制対策の状況.....	9
第2章 空家等の実態と課題.....	11
1 空家等の実態把握.....	11
2 空家等対策の課題・問題.....	12
第3章 空家等対策に関する基本的事項.....	13
1 目的.....	13
2 基本理念.....	13
3 基本方針.....	13
4 対策計画の位置付け.....	14
5 計画の期間.....	14
6 対象とする地域.....	15

7 対象とする空家等の種類 .....	15
第4章 空家等対策の具体的な施策 .....	16
1 空家化の予防 .....	17
2 空家等の流通・利活用の促進 .....	17
3 空家等の適正管理の促進 .....	18
4 相談機会の充実 .....	19
第5章 空家等対策の体制整備 .....	20
1 空家等対策協議会 .....	20
2 協力体制の構築 .....	20
3 庁内決定会議 .....	21

## 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

人口減少や超高齢化社会の到来などにより、全国的な問題として空家問題が表面化し、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

本計画では、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。



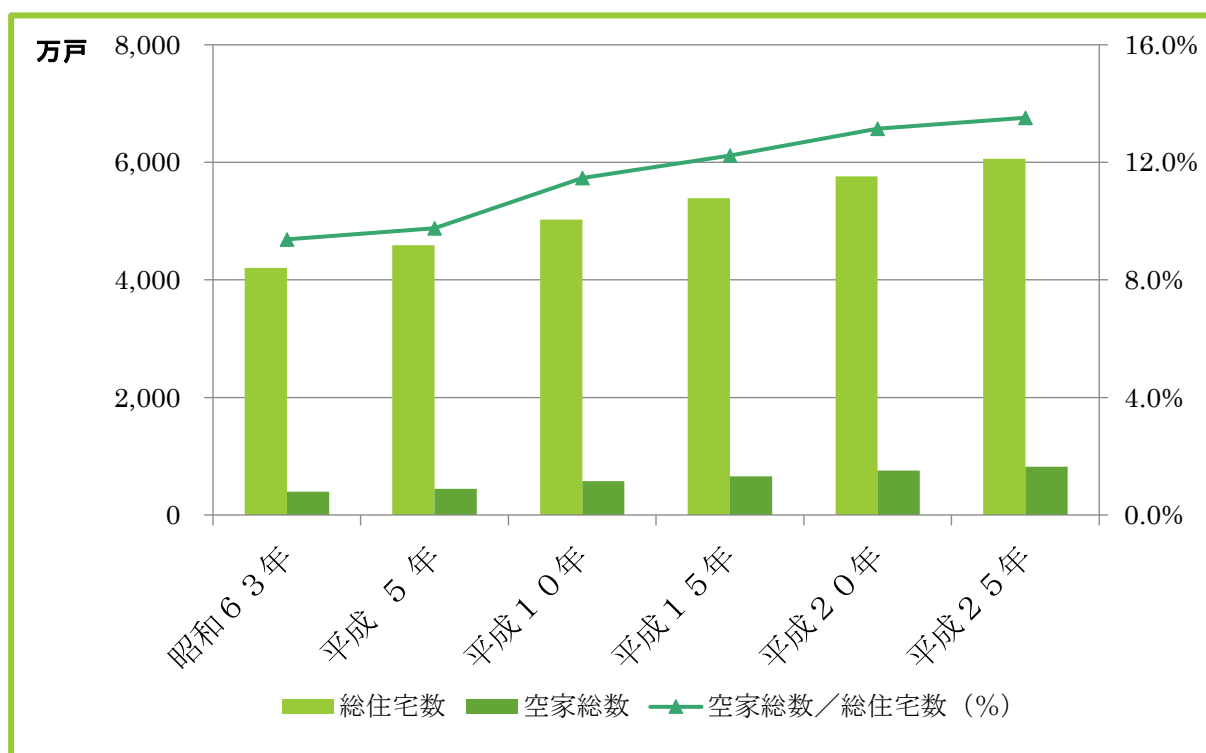
# 第1章 空家の現状

## 1 全国の空家の状況

### (1) 総住宅数、空家総数の推移

全国の空家の推移を見ると、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。

【総住宅数、空家総数の推移－全国】



資料：平成25年住宅・土地統計調査※

※住宅・土地統計調査

総務省統計局が行っている調査で、抽出された調査区の世帯について調査するものであり、全戸調査ではない。空家などについては、調査員が外観等から調査項目の一部について判断し、調査している。

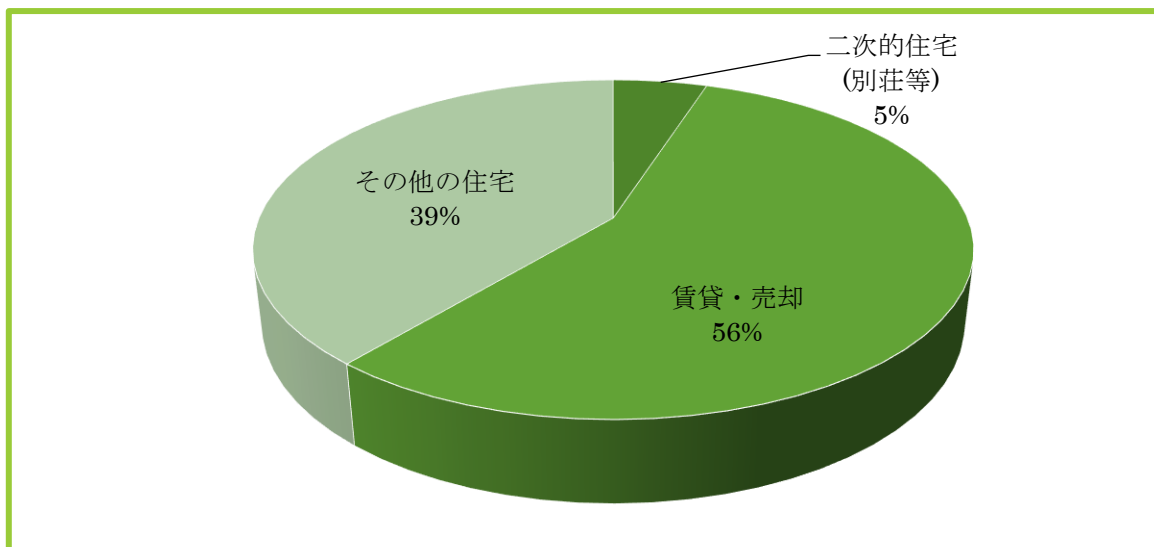
### (2) 空家の類型別割合

空家820万戸の内訳を見ると、「賃貸・売却用の住宅」が全体の56%を占め、「二次的住宅（別荘等、普段は人が住んでいない住宅）」が5%、これらにはあてはまらない

い「その他の住宅」が39%となっています。

※その他の住宅 転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や  
建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のこと。

【空家の類型別割合－全国】

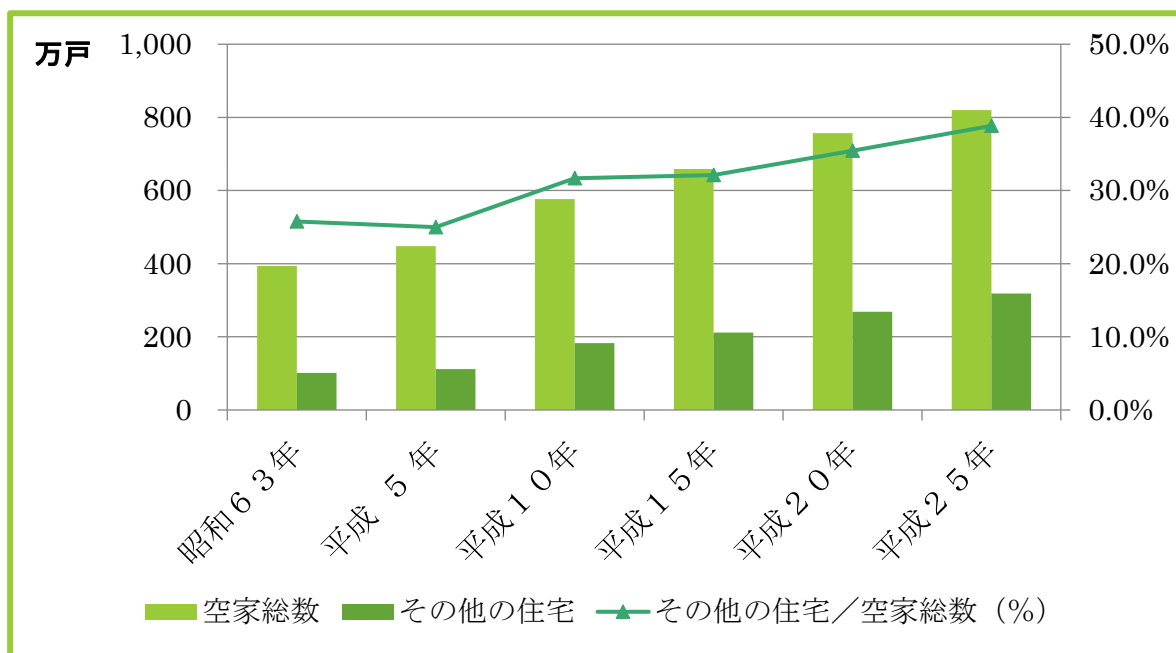


資料：平成25年住宅・土地統計調査

(3) 空家総数と「その他の住宅」の推移

空家等のうち「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、空家総数に占める割合も平成25年には39%となっています。

【空家総数、「その他の住宅」の推移－全国】

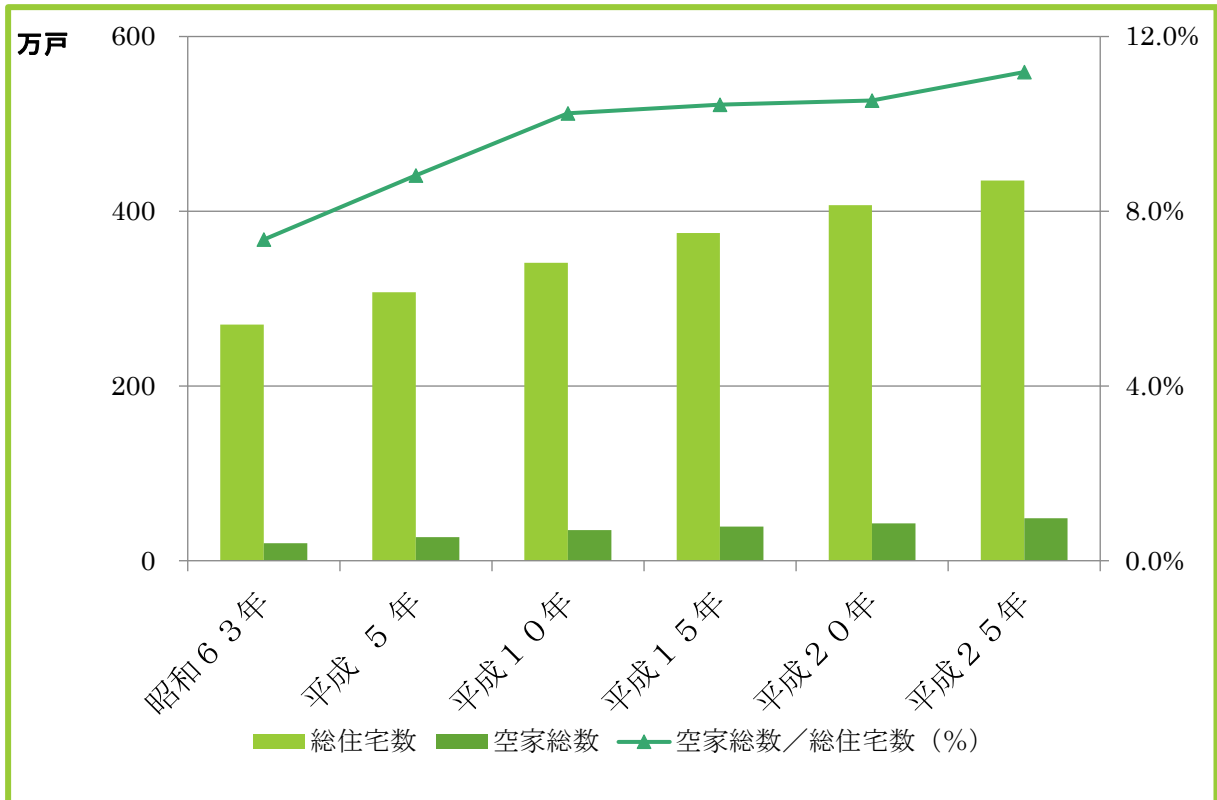


## 2 神奈川県の実家の状況

### (1) 総住宅数、実家総数の推移

神奈川県の実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。総住宅数に占める実家総数の割合も、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。

#### 【総住宅数、実家総数の推移－神奈川県】

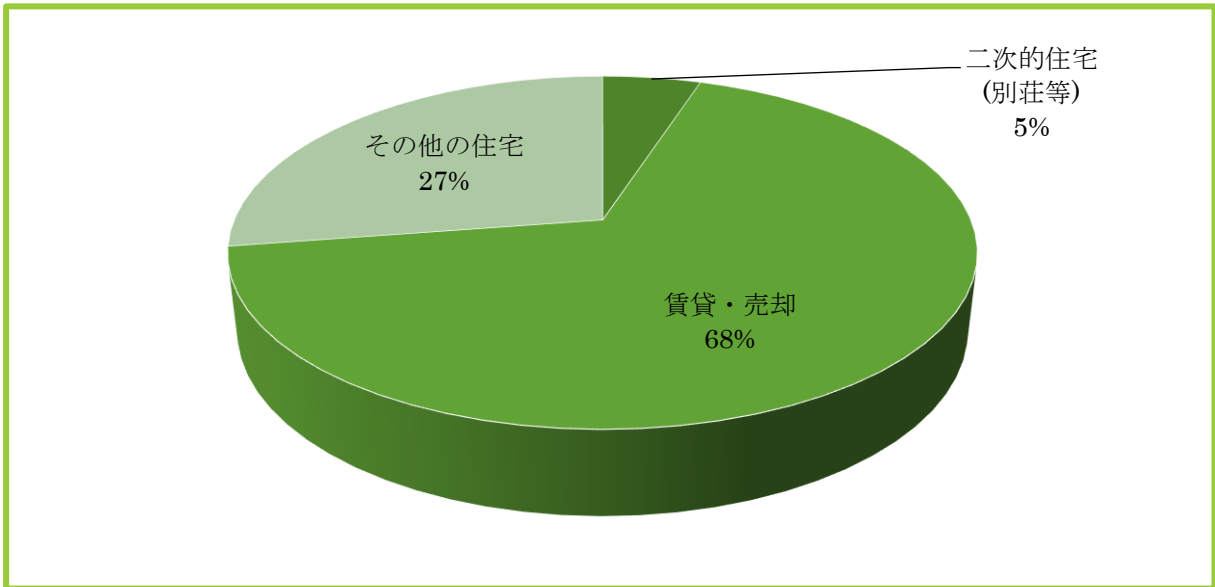


資料：平成25年住宅・土地統計調査

### (2) 実家の類型別割合

実家48万6千戸の内訳を見ると、「賃貸・売却用の住宅」が実家全体の68%を占め、二次的住宅が5%、これらにはあてはまらない「その他の住宅」が27%となっています。

【空家の類型別割合－神奈川県】

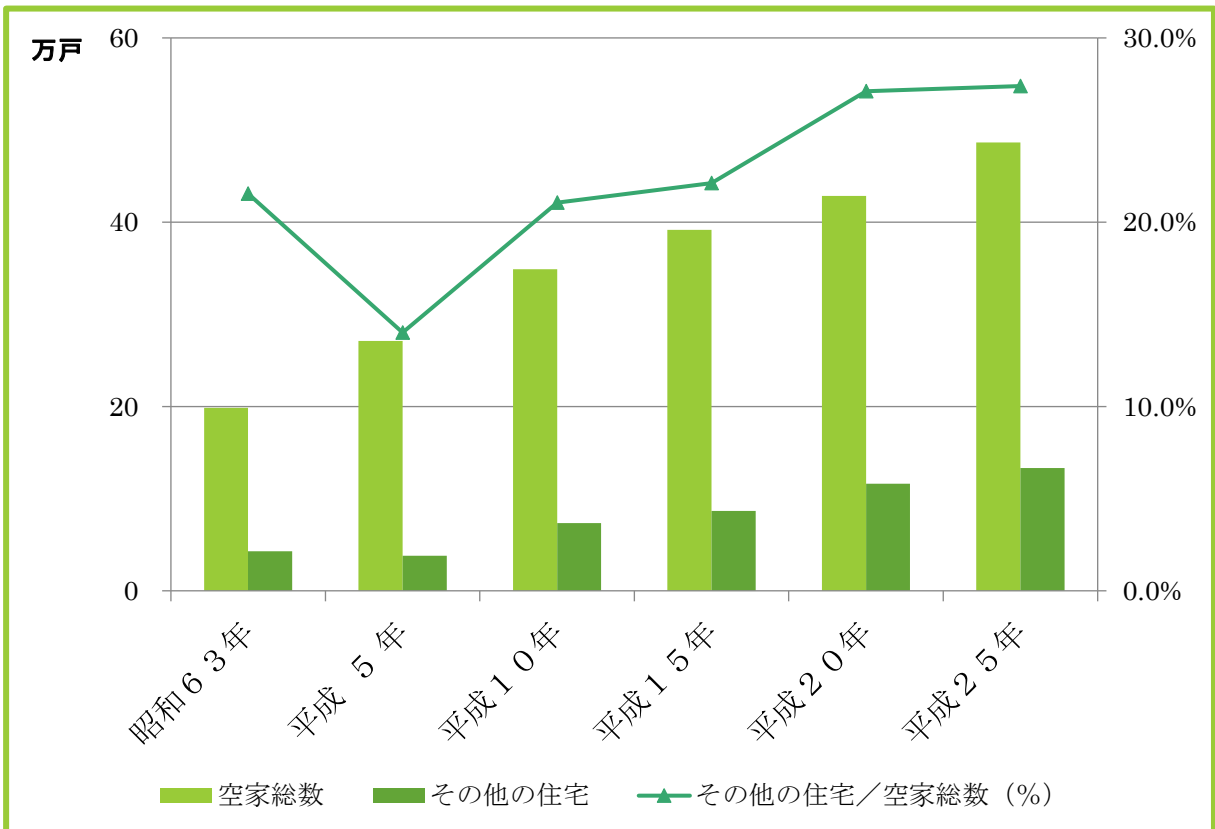


資料：平成25年住宅・土地統計調査

(3) 空家総数と「その他の住宅」の推移

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、空家総数に占める割合も平成25年には27%となっています。

【空家総数、「その他の住宅」の推移－神奈川県】



資料：平成25年住宅・土地統計調査

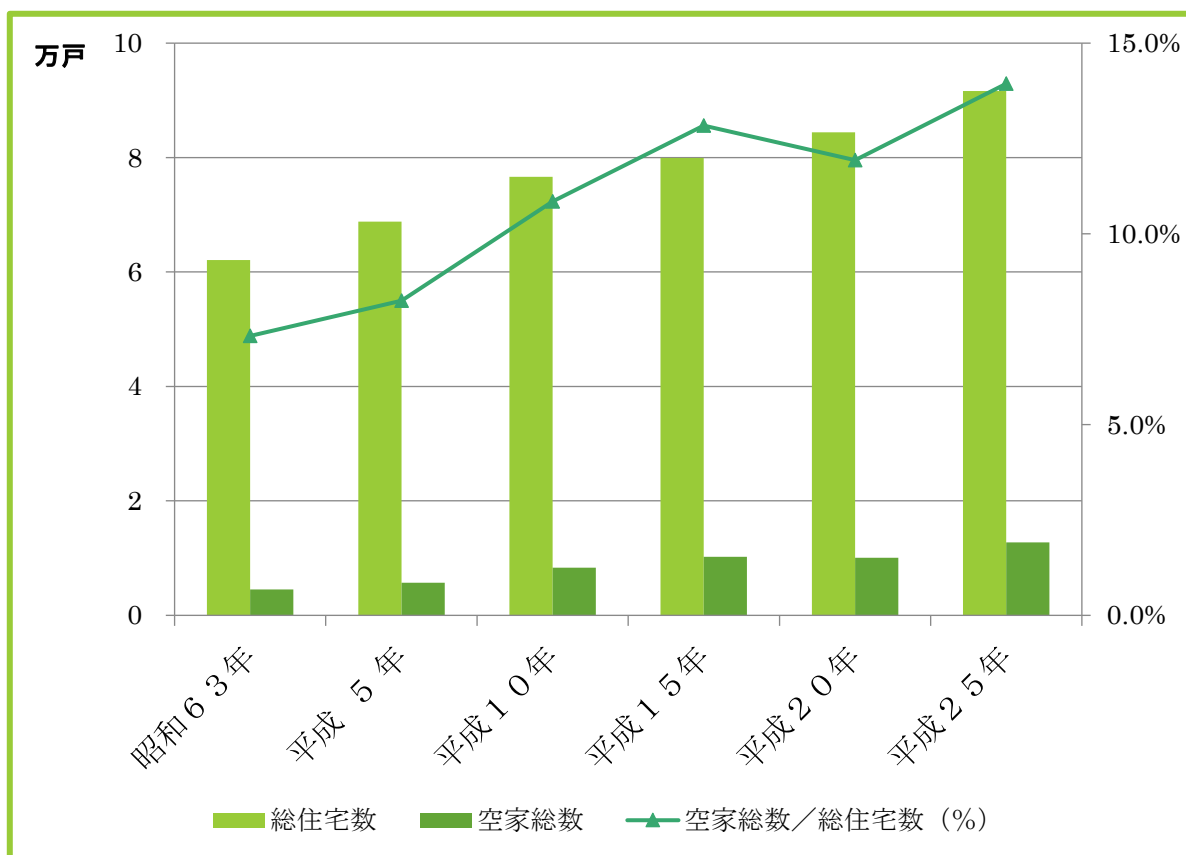


### 3 小田原市の空家の状況

#### (1) 総住宅数、空家総数の推移

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

【総住宅数、空家総数の推移－小田原市】

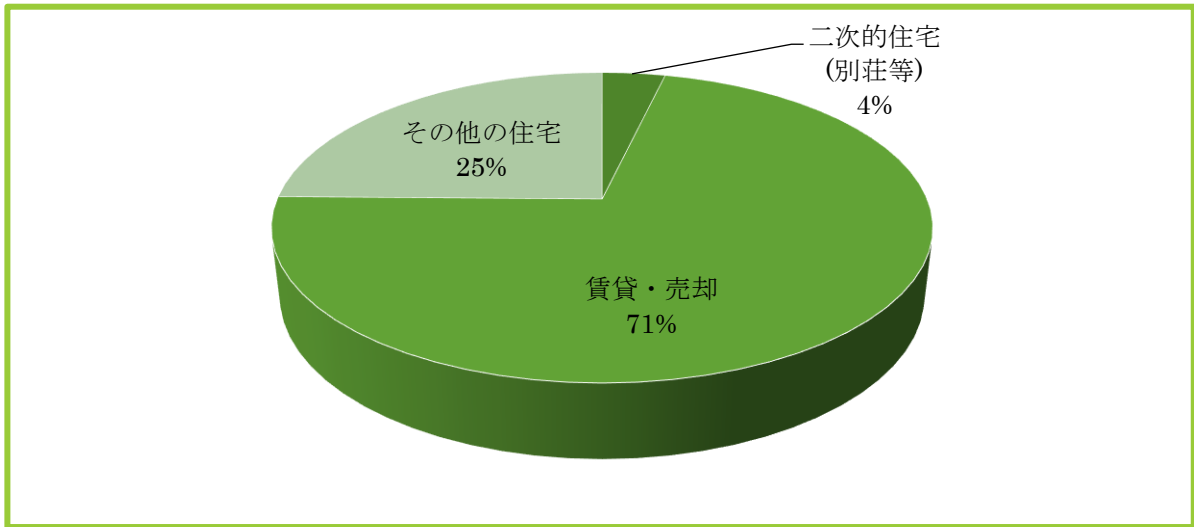


資料：平成25年住宅・土地統計調査

#### (2) 空家の類型別割合

空家12,770戸を類型別に見ると、「賃貸・売却用の住宅」が9,140戸で71%、「二次的住宅」が470戸で4%、「その他の住宅」が3,170戸で25%となっています。

【空家の類型別割合－小田原市】

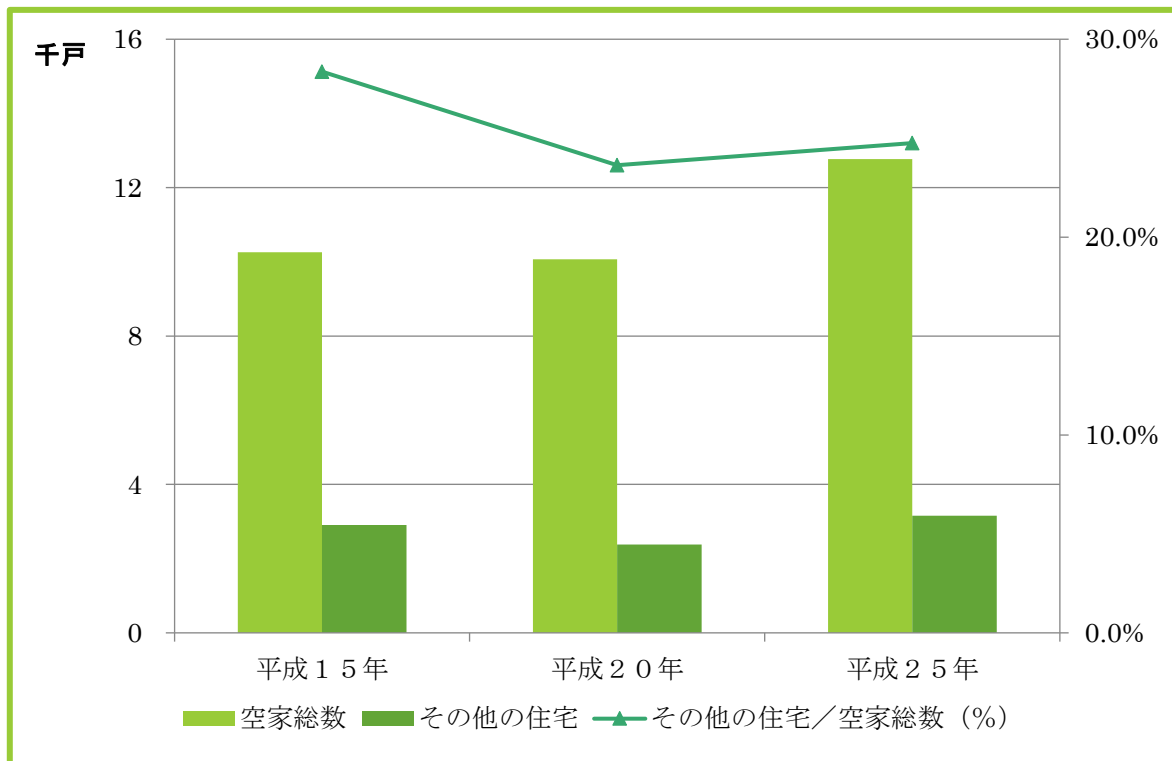


資料：平成25年住宅・土地統計調査

(3) 空家総数と「その他の住宅」の推移

市内における「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、空家総数に占める割合も約25%となっています。

【空家総数、「その他の住宅」の推移－小田原市】



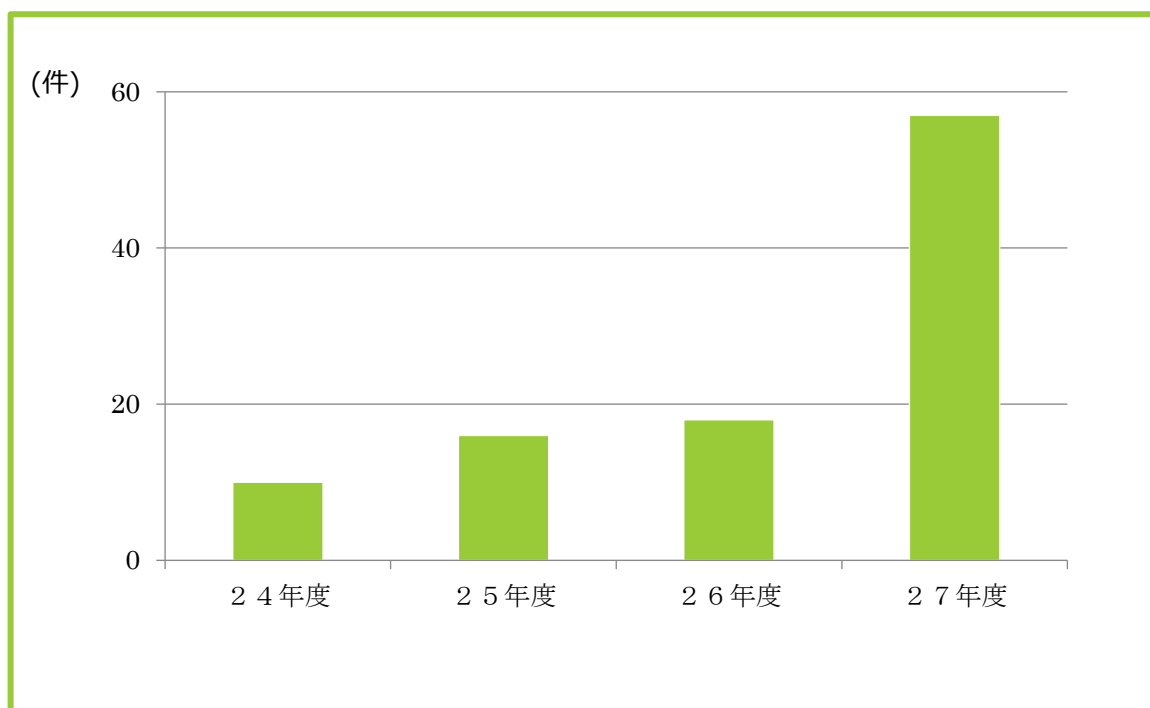
資料：平成25年住宅・土地統計調査

#### (4) 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。

【空家等に関する相談件数の推移】

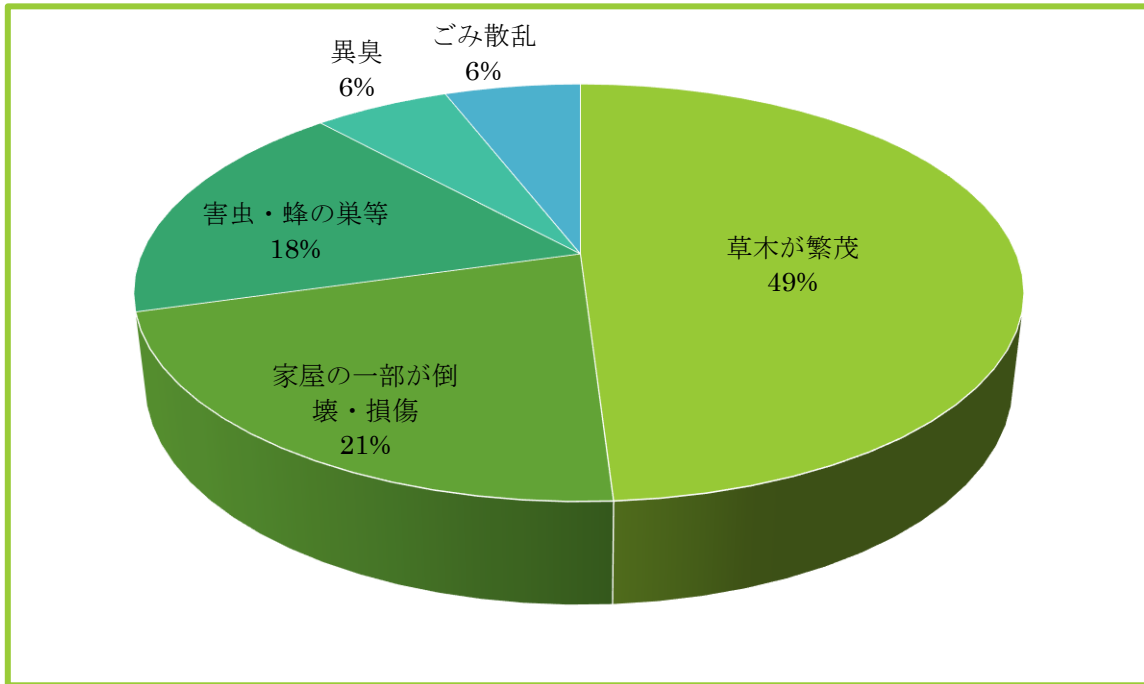


#### (5) 空家等に関する相談内容

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。

※「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。

【図 空家等に関する相談内容の割合】



#### (6) 小田原市の空き家バンク制度

##### ア 設立経緯

定住促進を図るため、不動産関係団体と協定書を締結し、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。

##### イ 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。

##### ウ 現況（平成28年9月末現在）

- (ア) 空き家登録 18件（賃貸18件、売買 0件）
- (イ) 空き家利用希望者 40人（賃貸30人、売買10人）
- (ウ) 空き家バンク制度による成約件数 1件（賃貸 1件）

## 4 空家を取り巻く税制対策の状況

### (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額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

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、課税標準額の特例から除外できるようになりました。

【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) 空家に係る譲渡所得の特別控除の特例創設

空家が放置され、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を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

- ・家屋は区分所有建築物でないこと（マンションなどは対象外）
- ・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、事業・貸付・居住の用に供されていないこと

## 第2章 空家等の実態と課題

### 1 空家等の実態把握

空家等対策に効果的かつ効率的に取り組むためには、市内の空家等の所在やその状態など、実態を把握することが重要であるため、平成28年度に、全市的に空家等の実態調査を実施しました。

第1章 空家の現状 3小田原市の空家の状況に記したとおり、平成25年住宅・土地統計調査によると、市内には、12,770戸の空家があり、そのうちの3,170戸は、賃貸・売却といった不動産流通にのらず、別荘等の二次的住宅でもない「その他の住宅」とであるとされています。

実態調査では、賃貸・売却の対象でも、二次的住宅でもない「その他の住宅」の空家のうち、「一戸建て住宅」を抽出し、調査しました。

#### (1) 調査対象となる空家等候補の抽出

水道の閉栓状況、自治会から提供された空家等の情報、これまでに市に寄せられた相談実績等から、空家等である可能性の高い箇所を整理し、調査対象となる空家等候補を抽出しました。

#### (2) 現地調査

調査員が外観調査を行い、老朽化による倒壊等の危険度、空家等の利用状況や管理状況などを調査しました。その結果市内には、賃貸・売却の対象でも、二次的住宅でもない一戸建て住宅の空家が、約1,200戸あることが分かりました。

#### (3) 空家等所有者の特定

現地調査で空家等と判断した建築物について、固定資産税の課税情報により空家等の所有者を調べました。

#### (4) 所有者の意向確認

空家等の所有者に対し、空家化の経緯、利用実態、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。

## 2 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 無接道敷地に建築されているため、建替えができない。

### (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、固定資産税額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

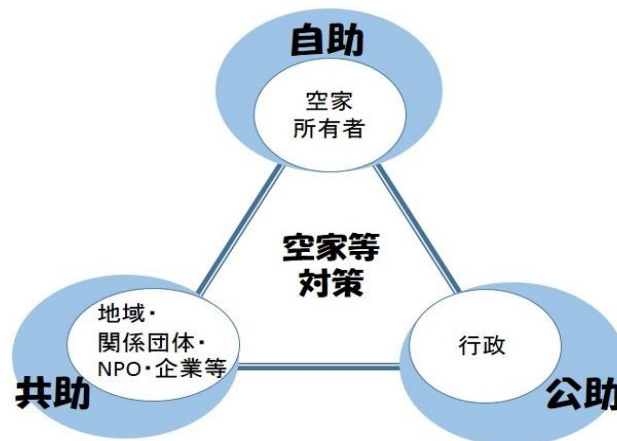
本市における空家等への対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等に関する対策についての基本的な考え方を定め、空家等対策に関する共通意識を確立し、安全安心のまちづくりを推進することを目的とします。

### 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、周辺的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、空家化の予防に必要な措置を講じます。



## (2) 空家等の流通・利活用の促進

空家等を資源として捉え、その利活用を促進するため、情報の収集、整理その他の必要な措置を講じます。

## (3) 空家等の適正管理の促進

空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないために、適切に管理されるよう必要な措置を講じます。市は、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、所有者等に対して指導、勧告、命令などを行います。

## 4 対策計画の位置付け

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため策定するものであり、空家法第4条に定められている市町村の責務（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）を果たすものです。

また、本計画は、小田原市総合計画（おだわらTRYプラン）を上位計画として、空家等対策の推進に向けた具体的な取り組みを明らかにするものです。

## 5 計画の期間

計画期間は、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年間とします。なお、本計画については、国・県の空家等対策の動向や社会・経済情勢等の変化を踏まえ、適宜見直しを図るものとします。

	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
おだわらTRYプラン 基本構想												
おだわらTRYプラン 前期基本計画												
おだわらTRYプラン 後期基本計画												
空家等対策計画												

## 6 対象とする地域

---

本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

---

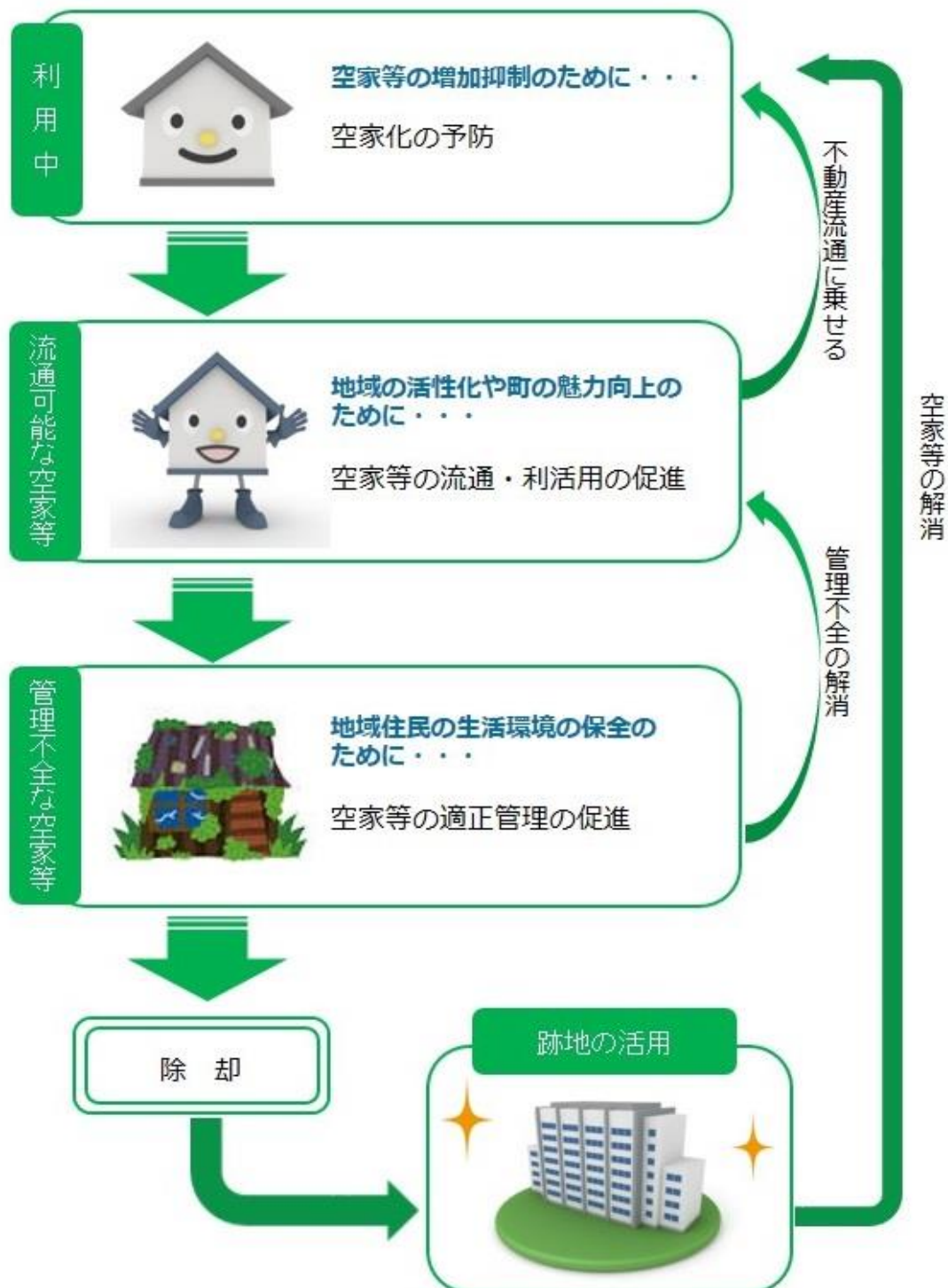
空家となっている建物のうち、共同住宅には「賃貸・売却」の住宅が多くを占めており、これらの多くは、市場の流通経路で取り扱うことができる物件と判断することができます。

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」も多く含まれていると考えられます。

このことから、本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。また、空家等対策に関わる相談体制を充実させていきます。



## 1 空家化の予防

---

管理不全な空家等は、防災、防犯、衛生、景観等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は増大し、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、リフォーム等を促進し、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
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
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
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

## 3 庁内決定会議

特定空家等の所有者等に対しては、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】

