

小田原市空家等対策計画 (素案)

令和5年3月

小 田 原 市

目次

序章 小田原市空家等対策計画改定の背景、目的等	1
1 背景と目的	1
2 「空家等」の定義	2
3 本計画の位置付け	3
4 空家等に関する国の動向	4
(1) 基本指針及び特定空家等ガイドラインの改正	4
(2) 住生活基本計画（全国計画）の改定	5
(3) 民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の成立	6
5 上位・関連計画における空家等対策の位置付け	7
(1) 第6次小田原市総合計画「2030 ロードマップ 1.0」（令和4年度～令和12年度）	7
(2) 小田原市都市計画マスタープラン	7
(3) 小田原市景観計画	7
第1章 本市の空家等を取り巻く現状と課題	9
1 人口及び世帯	9
(1) 人口及び世帯数の推移	9
(2) 年齢別人口の推移	10
(3) 高齢者世帯の状況	11
(4) 将来推計人口	12
2 「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）に基づく空き家の現状	13
(1) 「住宅・土地統計調査」の概要及び「空き家」の定義	13
(2) 空き家率の状況（全国・県との比較）	14
(3) 住宅の種類別空き家の推移及び内訳	15
(4) 県内における「その他の住宅」の空き家率の推移及び他市町との比較	16
3 「空家等実態調査（令和3年度調査）」に基づく空家等の現状	17
4 空家等の利活用の可能性評価	26
5 空家等に関する相談受付状況	28
6 「小田原市空き家バンク」での対応状況	28
7 空家等対策に係る課題	29
(1) 発生予防に関する事項	29
(2) 流通・利活用に関する事項	30
(3) 適正管理に関する事項	31
第2章 本市の空家等対策に関する基本的な方針等	32
1 基本理念	32
2 基本方針	33
3 対象とする地域	33
4 対象とする空家等の種類	34
5 計画の期間	34
6 計画の目標	34
第3章 空家等対策の具体的な施策	35
1 具体的な施策の体系	35
2 施策の展開	36
第4章 空家等対策の実施体制	46
1 空家等対策協議会	46
2 庁内の連携	47
3 専門家団体との連携	48

序章 小田原市空家等対策計画改定の背景、目的等

1 背景と目的

空き家問題は、人口減少や超高齢社会の進展などにより、全国で表面化し、防災・防犯・環境・衛生・地域の活性化・景観の保全などの面において、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしていることから、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 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を完全施行しました。

また、国では、令和 3 年 6 月、これまでの地方公共団体の空家等対策の取組状況や要望等を踏まえ、法の施行と併せて示した「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。）」及び『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（以下「特定空家等ガイドライン」という。）』の一部を改正し、空家等対策をより強力に推進するための方針を示しました。

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」によると、本市の平成 30 年の空き家率は 14.4%となっており、全国の空き家率 13.6%と、神奈川県空き家率 10.8%とともに上回っています。また、賃貸用、売却用、別荘用などを除き、目的なく放置される空家等となる可能性が高い「その他の住宅」の本市の空き家率は、2.8%（平成 20 年調査）から 4.0%（平成 30 年調査）になっており、増加傾向となっています。

本市においては、平成 28 年度の空家等実態調査を経て、平成 29 年 3 月に、法に基づく「小田原市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定し、各取組を進めてきました。本計画の計画期間が令和 4 年度で満了になることから、本計画の改定のため、令和 3 年度に、改めて市内の空家等実態調査（現地調査及び所有者等へのアンケート調査）を実施しました。この令和 3 年度の実態調査の結果、本市において、空家等と思われる建物が 1,389 棟（空家率 1.69%）あり、平成 28 年度の調査で把握した 946 棟より 400 棟以上も多く確認されました。

このことから、本市では、空家等の増加を抑制するため、「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」を継続して取組方針として掲げ、これまでの空家等対策での取組状況と令和 3 年度の実態調査をもとに、より実効性のある空家等対策を総合的に推進するため、本計画における重点対象地区を定めるほか、各取組方針に係る具体的な施策の見直し及び拡充を行います。

2 「空家等」の定義

本計画では、法第2条第1項の規定に基づき、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。）を「空家等」と定義します。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

また、法第2条第2項の規定に基づき、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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義します。

空家等

法第2条第1項

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

特定空家等

法第2条第2項

- ① 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
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 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
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

図 「空家等」の定義について

3 本計画の位置付け

本計画は、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に策定するものであり、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、「第6次小田原市総合計画『2030 ロードマップ 1.0』」を上位計画として、「小田原市都市計画マスタープラン」や、都市計画マスタープランの一部である「小田原市立地適正化計画」、「小田原市景観計画」をはじめとする関連計画・条例と整合を図りながら、関連法・指針等に即した本市の空家等対策の推進に向けた取組方針や具体的な施策等を示すものです。

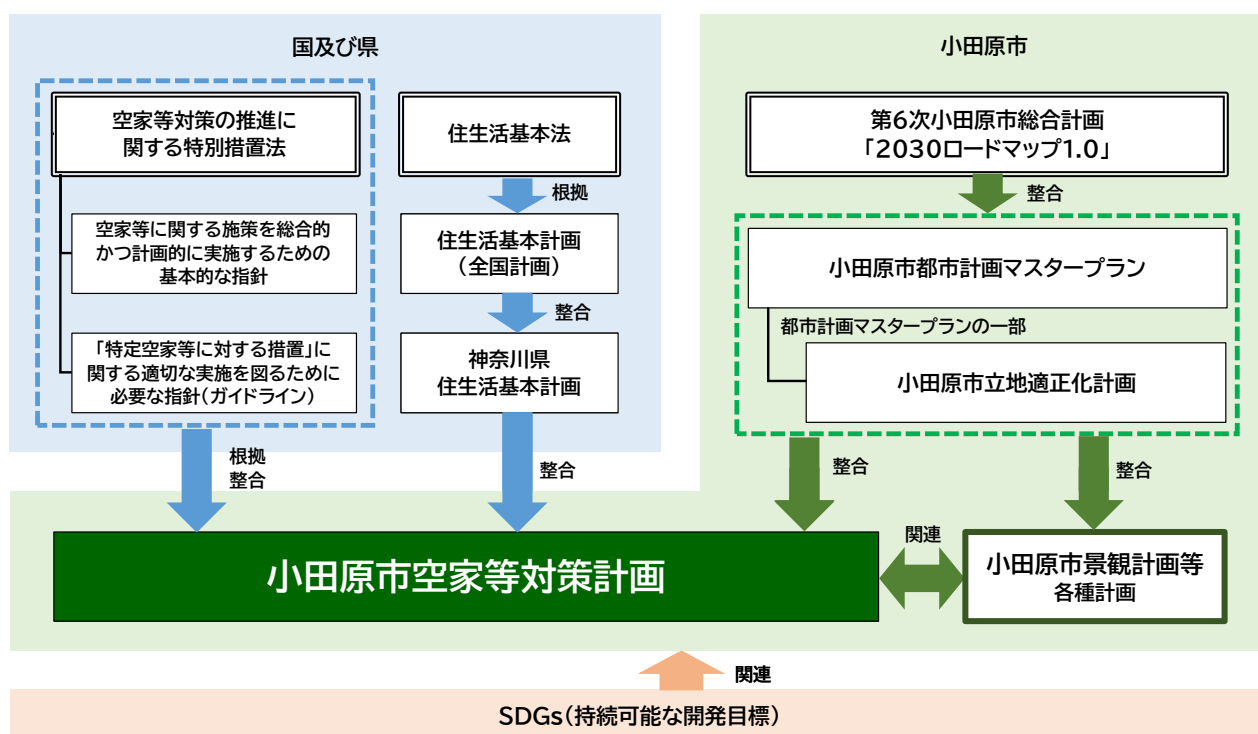


図 本計画の位置付け

4 空家等に関する国の動向

(1) 基本指針及び特定空家等ガイドラインの改正

国は、法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、空家等対策における空家等の発生抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進するため、令和3年6月に基本指針及び特定空家等ガイドラインの一部を改正しました。

基本指針の改正のポイントとして、特定空家等の対象において、「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も対象に含める旨が記されたことや、空家等の所有者等の所在を特定できない場合等において、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨が記されたことが挙げられます。また、地方公共団体と民間事業者団体等との連携の一例として、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体を空家等対策協議会に加え、専門的な相談等について連携した対応が考えられる旨が記されました。

特定空家等ガイドラインの改正のポイントとして、空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置についての具体的な方法や、災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合において、災害対策基本法に基づく応急措置も考えられるなど、より具体的な空家等対策の手法が記されたことが挙げられます。また、外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、法の対象となる旨も記されました。

【基本指針の改正のポイント】

- 特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨を記載
- 所有者等の所在を特定できない場合等において、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を記載
- 地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体について、協議会の構成員の例に加えるとともに、専門的な相談について連携して対応することを記載 等

【特定空家等ガイドラインの改正のポイント】

- 空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置について記載
- 災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨を記載
- 外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、法の対象となる旨を記載

(2) 住生活基本計画(全国計画)の改定

国は、「住生活基本法」に基づく令和の新たな時代における住宅政策の指針として、令和3年3月に、「住生活基本計画(全国計画)」を改定し、「①社会環境の変化」、「②居住者・コミュニティ」、「③住宅ストック・産業」の3つの視点から8つの目標を設定しました。

空家等に関する基本的な施策は、「目標1『新たな日常』やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現」と、「目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進」の2つの目標に関連して示されました。

目標1では、空家等の既存住宅活用を重視することで、地方、郊外、複数地域での居住を推進することが記され、目標7では、空家等の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空家の除却や、立地・管理状況の良好な空家等の多様な利活用の推進に関する施策が記されました。

表 「住生活基本計画(全国計画)」における空家等に関する基本的な施策

① 「社会環境の変化」の視点	③ 「住宅ストック・産業」の視点
目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現 (1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 (基本的な施策) ○住宅内テレワークスペース等を確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備、宅配ボックスの設置等による非接触型の環境整備の推進 ○空き家等の既存住宅活用を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進 ○住宅性能の確保、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備。計画的な修繕や持家の円滑な賃貸化など、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備 (2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進 (基本的な施策) ○持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進 ○AIによる設計支援や試行的なBIMの導入等による生産性の向上等、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXの推進 (成果指標) ・DX推進計画を策定し、実行した大手事業者の割合 0% (R2) → 100% (R7)	目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進 (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却 (基本的な施策) ○所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化 ○地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進 ○所有者不明空家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大 (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進 (基本的な施策) ○空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進 ○中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進 ○空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援 (成果指標) ・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数 9万物件 (H27.5～R2.3) → 20万物件 (R3～12)

資料：「住生活基本計画(全国計画)(概要)」(国土交通省)

(<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001392091.pdf>) を加工して作成

(3) 民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の成立

国は、不動産登記簿を確認しても所有者がわからない土地、又は所有者はわかっているものの所在が不明で所有者に連絡がつかない土地、いわゆる「所有者不明土地」の問題を解消するため、令和3年4月に「民法等の一部を改正する法律」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」を成立、公布しました。

この2つの法律により、所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化を促進するため、相続登記・住所変更登記の申請義務化や共有者不明の共有地の利用の円滑化などが進められることとなり、また、法務大臣（法務局）による要件審査・承認のうえで、相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属できる制度（相続土地国庫帰属制度）が創設されました。

表 民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要		
■ 民法等の一部を改正する法律 （令和3年法律第24号） ■ 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律 （令和3年法律第25号）		法務省民事局 令和4年6月 令和3年4月21日成立 同月28日公布
【両法律の概要】 所有者不明土地等の 発生予防 と 利用の円滑化 の両面から総合的に民事基本法制を見直し		
登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し（発生予防） ① 相続登記の申請義務化 ・ 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入 ② 住所等の変更登記の申請義務化 ・ 他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入 など 〔公布後5年を超えない範囲内で政令で定める日〕 ※今後、政令を制定	土地・建物等の利用に関する民法の見直し（利用の円滑化） ① 財産管理制度の見直し ・ 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設 ② 共有制度の見直し ・ 共有者不明の共有物の利用の円滑化 ③ 相隣関係規定の見直し ・ ライフラインの設備設置権等の規律の整備 ④ 相続制度の見直し ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など	土地を手放すための制度の創設（発生予防） ○ 相続土地国庫帰属制度の創設 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設
(①につき) 令和6年4月1日施行	令和5年4月1日施行	令和5年4月27日施行

資料：「民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要」（法務省）

(<https://www.moj.go.jp/content/001375975.pdf>) を加工して作成

5 上位・関連計画における空家等対策の位置付け

(1) 第6次小田原市総合計画「2030 ロードマップ 1.0」(令和4年度～令和12年度)

令和4年3月に策定した「第6次小田原市総合計画」では、2030年に達成すべき3つのまちづくりの目標として、「生活の質の向上」、「地域経済の好循環」、「豊かな環境の継承」を定め、「世界が憧れるまち“小田原”」の実現に向けた施策を推進していくこととしています。

空家等対策に関連した内容として、「重点施策7 まちづくり」のうち、「住宅ストックの活用の促進」において、空き家化の予防、適正管理の促進を図るとともに、利活用可能な住宅ストックの市場流通を促進するため、不動産事業者と連携した空き家バンクの運営や不動産情報の周知などに取り組むものとし、住宅セーフティネットとしての活用など、民間の住宅ストックの活用も検討するものとしています。

(2) 小田原市都市計画マスタープラン

令和4年度に改定した「小田原市都市計画マスタープラン」では、住環境整備の方針のうちの一つに、「空き地・空き家等の低未利用地への対応」を定め、住環境の悪化に繋がる管理不全の空き家等の増加を抑止するため、本計画に基づき、空家等対策を総合的に進めることとしています。

また、住宅ストックの活用の促進においては、利活用可能な住宅ストックの市場流通を促進するため、不動産団体と連携した空き家バンクの運用や不動産情報の周知などに努めるものとしています。

(3) 小田原市景観計画

本市では、歴史ある「小田原のまち」をさらに美しく、快適で個性豊かな都市に育て、次代に引き継いでいくため、景観計画区域を本市全域に設定した「小田原市景観計画」を平成17年12月に策定（平成21年5月変更）しています。

景観計画においては、市域全域における景観形成に当たって、下に示す3つの理念のもと、地域ごとに本市の良好な景観形成に当たっての貴重な財産（豊かな自然環境や歴史的・文化的遺産など）を守り、育て、活かすことにより、市民はもとより来訪者に対しても良好な景観の形成を進めることとしています。

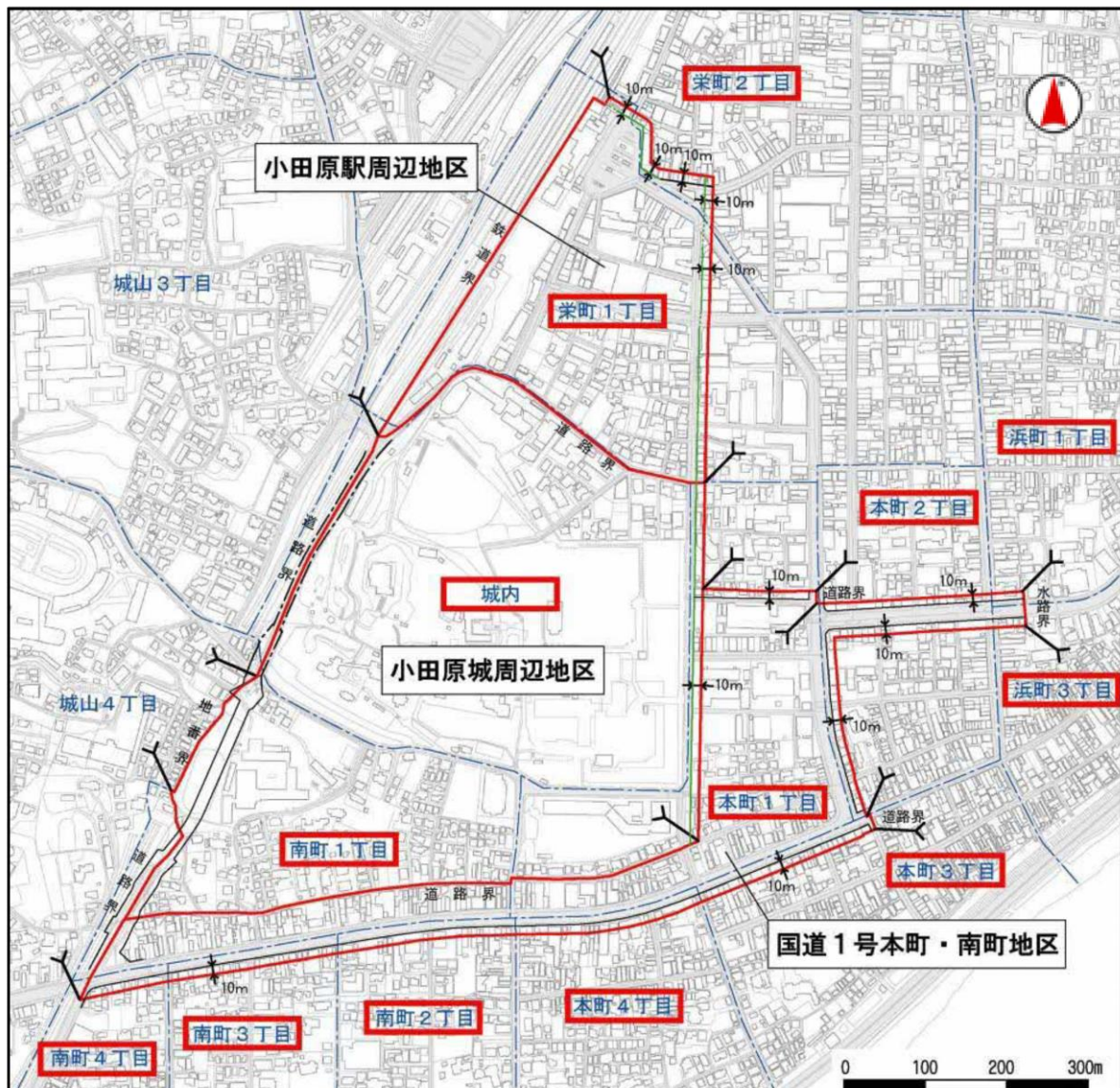
【景観計画における3つの理念】

- ①豊かな自然環境と調和した潤いとやすらぎのある景観の形成
- ②歴史的、文化的資源を活用した落ち着きと風格がある景観の形成
- ③活性化を促進する快適で魅力的な景観の形成

また、本市の有する貴重な特色が象徴的に現れ、良好な景観の形成が特に必要とされる区域を景観計画重点区域として設定し、良好な景観形成を図っています。この景観計画重点区域の名称及び地区の概況は次のページに示します。

[拠点型重点区域]

名 称	地区の概況	区 域
小田原城周辺地区	豊かな緑を有し、本市の歴史・文化の象徴である小田原城を中心とする地区	小田原城址を意識して景観形成を進めてきた景観形成地区（三の丸地区）の区域及び小田原城址に連なる城址南側の地区（面積約 31.1ha）
小田原駅周辺地区	富士箱根伊豆地域の広域交流拠点である小田原駅を中心とする地区	小田原城への動線や広域交流拠点のコアエリア上に位置し、活力や魅力といった街の第一印象を形づくるエリア（面積約 10.0ha）
国道1号 本町・南町地区	小田原城の南側及び東側に面し、なりわいや歴史が息づく国道1号を軸とする地区	小田原城址や旧東海道のまちなみを意識して景観形成を進めてきた自主的景観形成地区（国道1号地区）の区域及び小田原城周辺地区に連なる地区（面積約 12.5ha）



図表 本市の景観計画重点区域（拠点型重点区域）

第1章 本市の空家等を取り巻く現状と課題

1 人口及び世帯

(1) 人口及び世帯数の推移

令和4年10月1日時点の本市の人口は187,347人となっており、ピーク時の平成11年の200,692人（各年10月1日時点の比較）から13,345人減少しています。

一方で、令和4年10月1日時点の世帯数は83,701世帯で増加傾向にあり、平成5年10月1日の65,060世帯と比較すると、約1.29倍に増加しています。

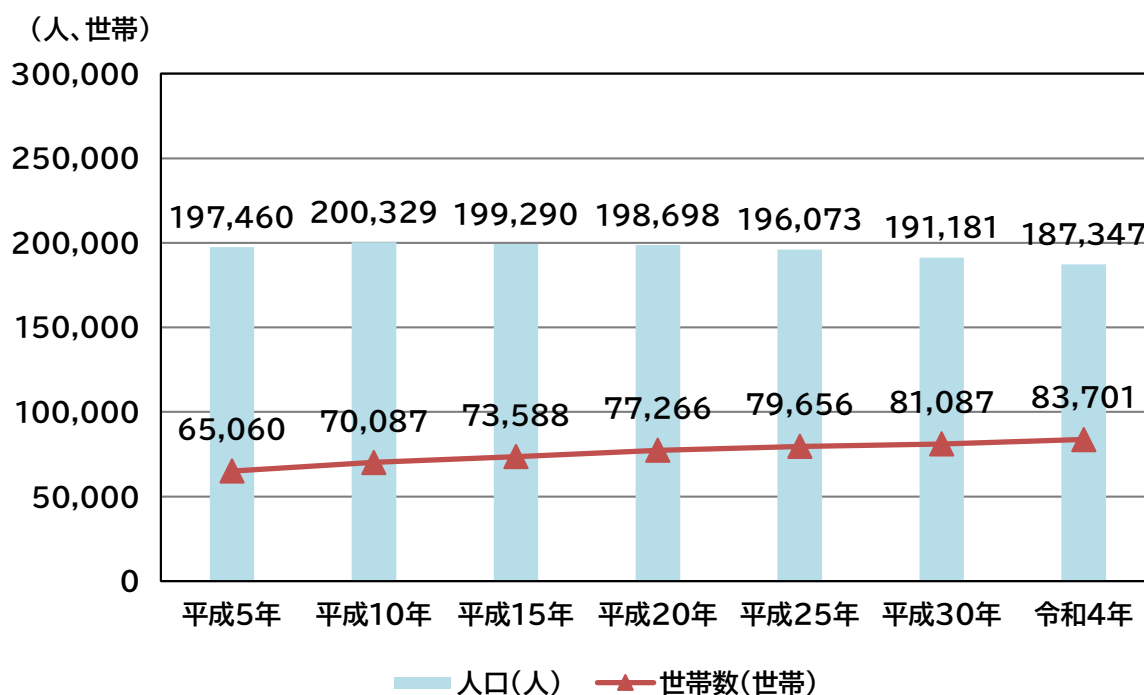


図 人口及び世帯数の推移

資料：神奈川県人口統計調査

※各年10月1日の人口及び世帯数

(2) 年齢別人口の推移

本市の年齢3区分別の人口構成をみると、年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）はともに減少傾向で、老年人口（65歳以上）のみ増加傾向となっています。令和4年1月1日現在の老年人口の割合は3割程度となっています。

表 年齢別人口の推移

	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和4年
0～14歳(人)	28,200	26,415	24,377	21,893	20,114
15～64歳(人)	134,941	129,300	122,170	113,027	107,847
65歳以上(人)	36,416	42,992	49,442	55,973	56,835

資料：神奈川県年齢別人口統計調査

※各年1月1日の人口（年齢不詳除く）

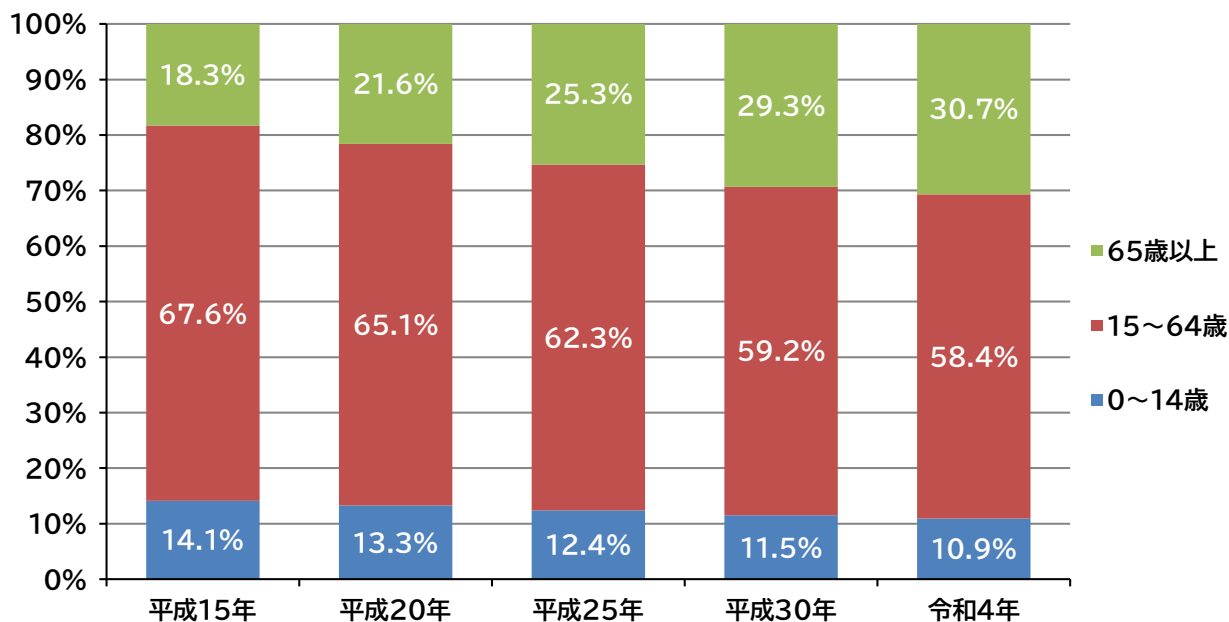


図 年齢別の人口比率の推移

資料：神奈川県年齢別人口統計調査

※各年1月1日の人口（年齢不詳除く）

(3) 高齢者世帯の状況

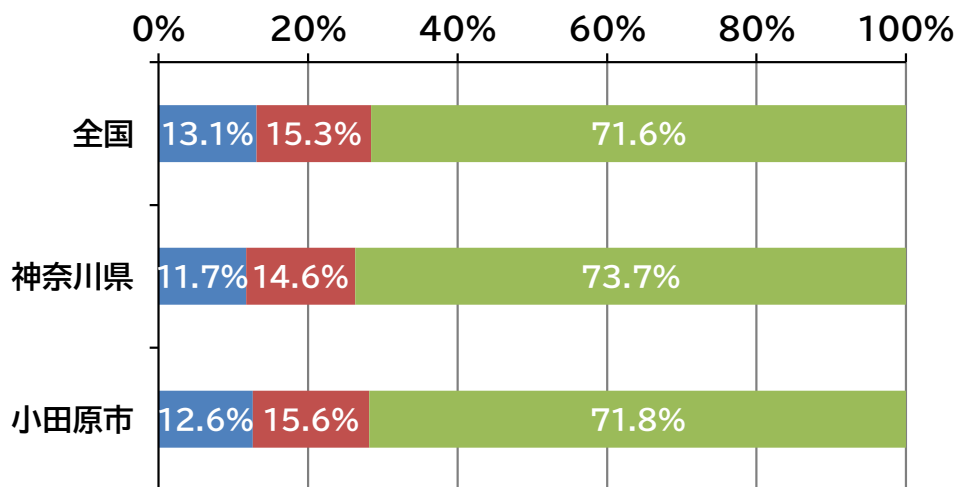
令和２年の国勢調査をみると、本市の６５歳以上の単独世帯と、夫婦ともに６５歳以上の夫婦のみの世帯は、ともに県全体における割合よりも若干高くなっていることがわかります。

また、本市の持ち家に住んでいる６５歳以上の単独世帯と、夫婦ともに６５歳以上の夫婦のみの世帯を合わせると、持ち家に住んでいる全世帯の４分の１を超えていることがわかります。

表 高齢者世帯の状況（持ち家に住んでいる世帯）

	世帯数 (世帯)	65歳以上の 単独世帯(世帯)	夫婦ともに65歳以上の 夫婦のみの世帯(世帯)
全 国	33,729,416 100.0%	4,435,064 13.1%	5,163,382 15.3%
神奈川県	2,469,754 100.0%	289,937 11.7%	361,234 14.6%
小田原市	51,520 100.0%	6,517 12.6%	8,044 15.6%

資料：令和２年国勢調査（総務省統計局）



- 持ち家に住んでいる65歳以上の単独世帯
- 持ち家に住んでいる夫婦ともに65歳以上の夫婦のみの世帯
- 持ち家に住んでいるその他の世帯

図 高齢者世帯の状況（持ち家に住んでいる世帯）

資料：令和２年国勢調査（総務省統計局）

(4) 将来推計人口

本市の総人口は、平成 11（1999）年の 200,692 人（各年 10 月 1 日比較）をピークに減少傾向となっており、平成 30 年に国立社会保障・人口問題研究所で推計された推計人口では 2045 年には 146,484 人まで減少するとみられています。

年齢 3 区分別の人口構成（推計）をみると、年少人口（0 歳～14 歳）と生産年齢人口（15 歳～64 歳）がともに減少し、老年人口（65 歳以上）が増加する傾向が進行するとみられており、本市における高齢化がさらに進展すると予測されています。

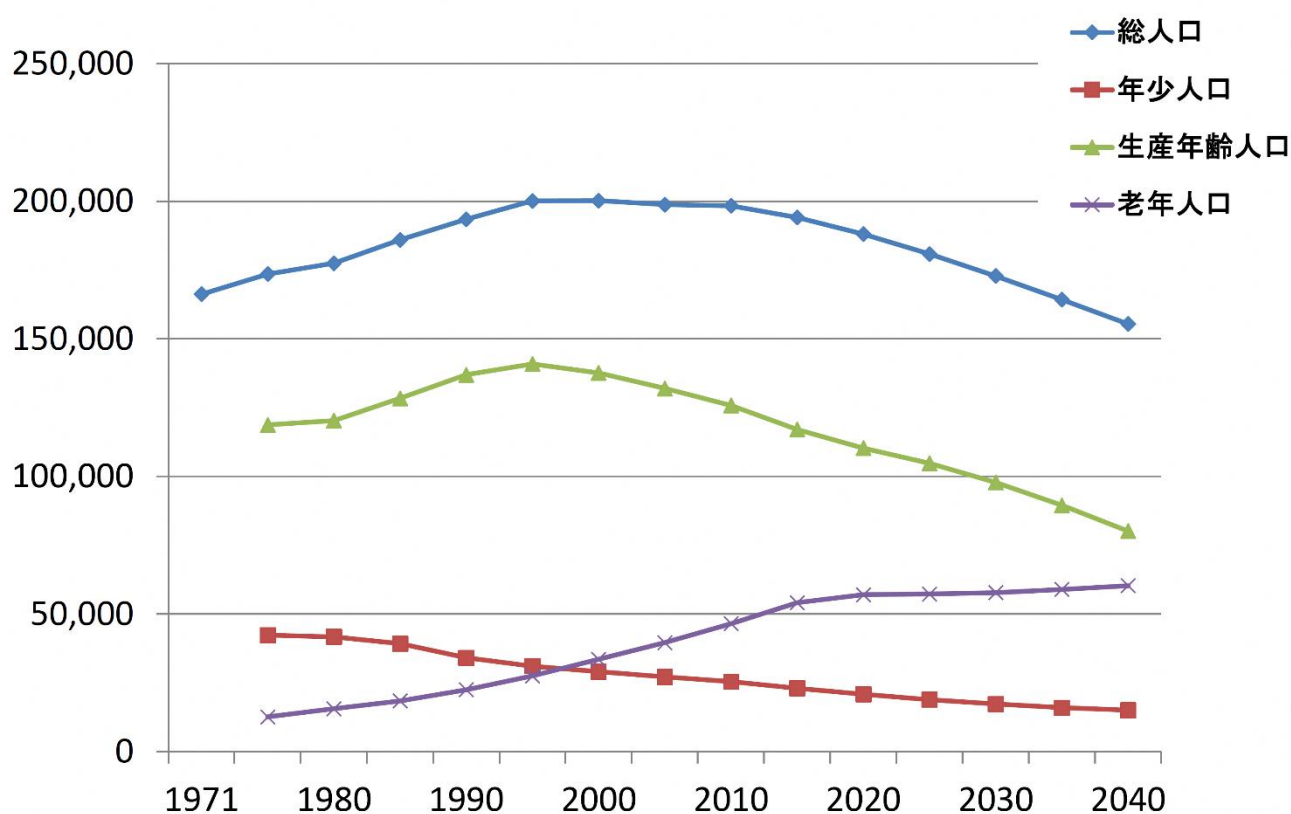


図 将来推計人口

出典：「小田原市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（最新版）」

※1971.4.1 橘町合併

※1971～2019 年：「市統計月報」

※2020 年以降：「人口動向分析・将来人口推計のための基礎データ「将来推計」

（令和元年度推計）」国立社会保障・人口問題研究所

※各年 10 月 1 日現在、年齢別人口は年齢不詳除く

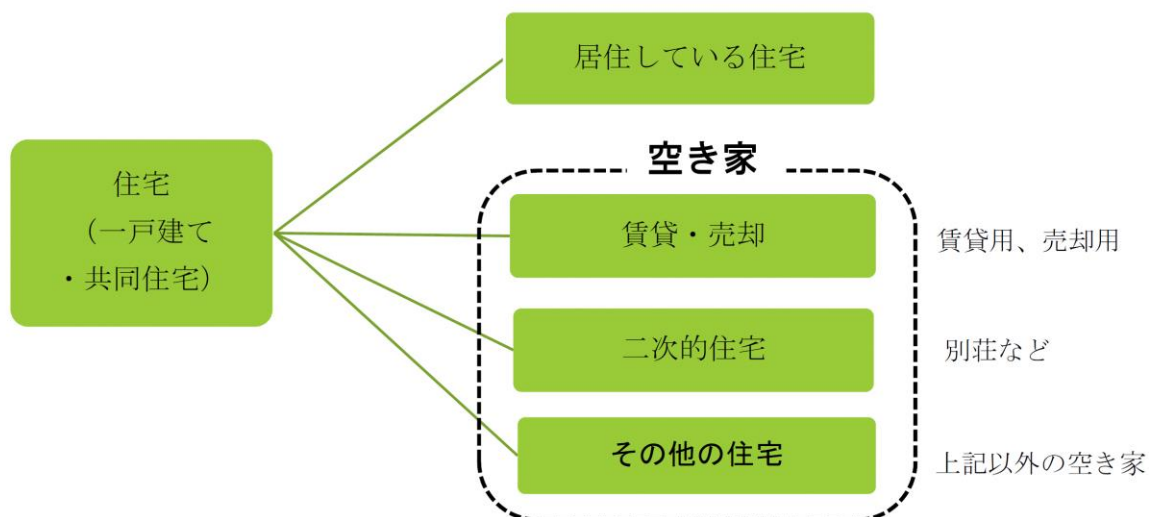
2 「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)に基づく空き家の現状

(1) 「住宅・土地統計調査」の概要及び「空き家」の定義

「住宅・土地統計調査」は、総務省統計局が5年ごとに実施しているもので、国内の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現状と推移を明らかにする調査です。

この調査から、全国市区町村の住宅や空き家等に関する調査結果をみることができます。

「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。

(補足説明)【本計画で対象とする空家等の種類】

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」のうち、戸建て及び一棟の住戸全てが空住戸である共同住宅とします。

なお、長屋住宅については、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合は対象とします。

(2) 空き家率の状況(全国・県との比較)

平成 30 年調査時点における本市の空き家数は 13,350 戸となっており、平成 5 年調査時点から 7,670 戸増加しています。

また、平成 30 年調査時点での本市の空き家率 14.4%は、全国の空き家率 13.6%、神奈川県
の空き家率 10.8%よりも高くなっています。本市と県全体とで、住宅数及び空き家率を比較
すると、平成 5 年から平成 30 年までの本市の住宅数の増加率は県全体より低い(市:約 1.35 倍、
県:約 1.47 倍)一方で、空き家率は県全体よりも 3pt 以上高くなっています。

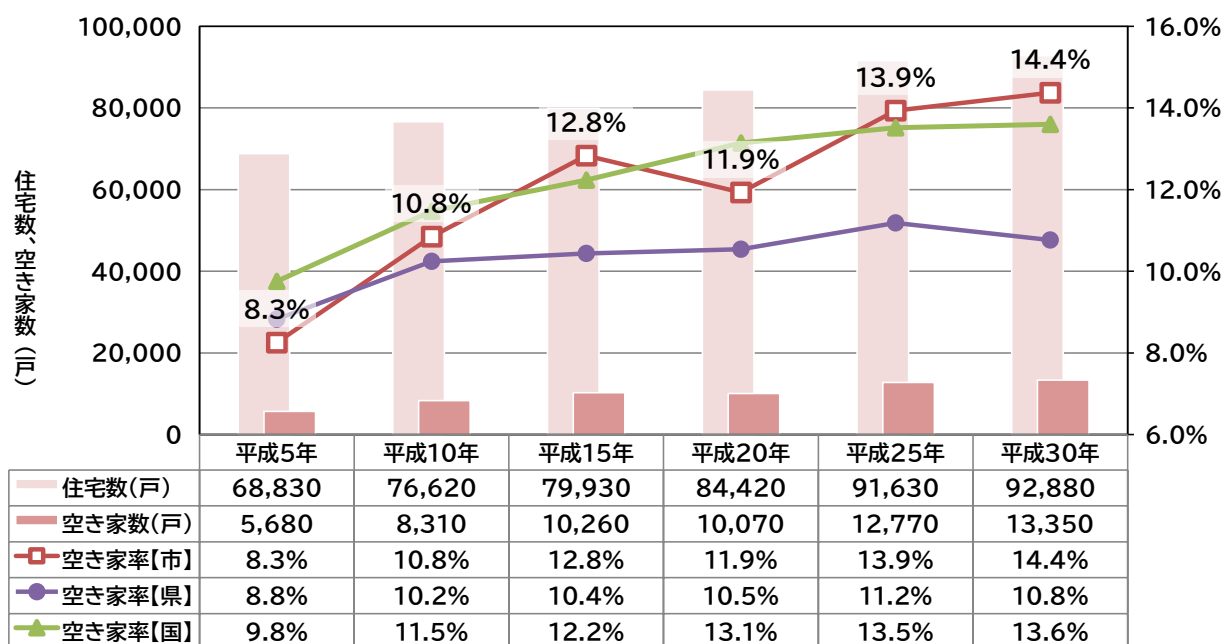


図 住宅数、空き家数（小田原市）及び空き家率（国、神奈川県、小田原市）の推移

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

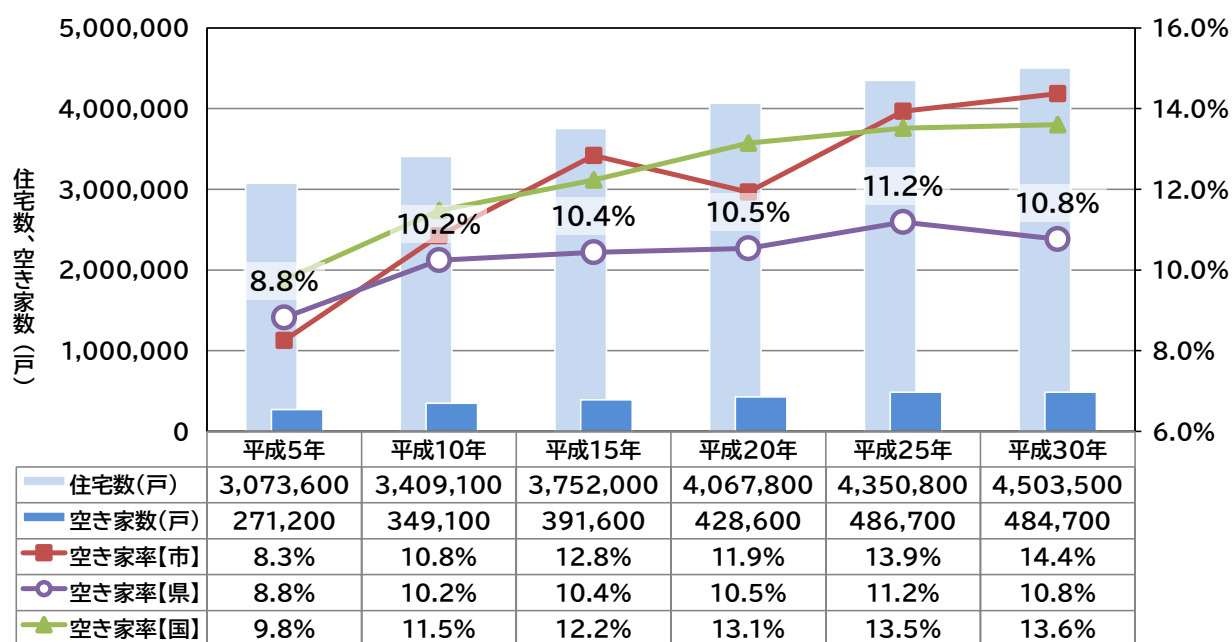


図 住宅数、空き家数（神奈川県）及び空き家率（国、神奈川県、小田原市）の推移

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

(3) 住宅の種類別空き家の推移及び内訳

「住宅・土地統計調査」における住宅の分類のうち、「その他の住宅」は、「二次的住宅（別荘、その他）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」以外の人に住んでいない住宅をいい、管理不全のまま目的なく放置される空家等となる可能性が高い住宅と考えられます。本市における「その他の住宅」の空き家数及び割合は増加傾向にあり、平成30年調査において、その占める割合は空き家数全体の4分の1を超えています。

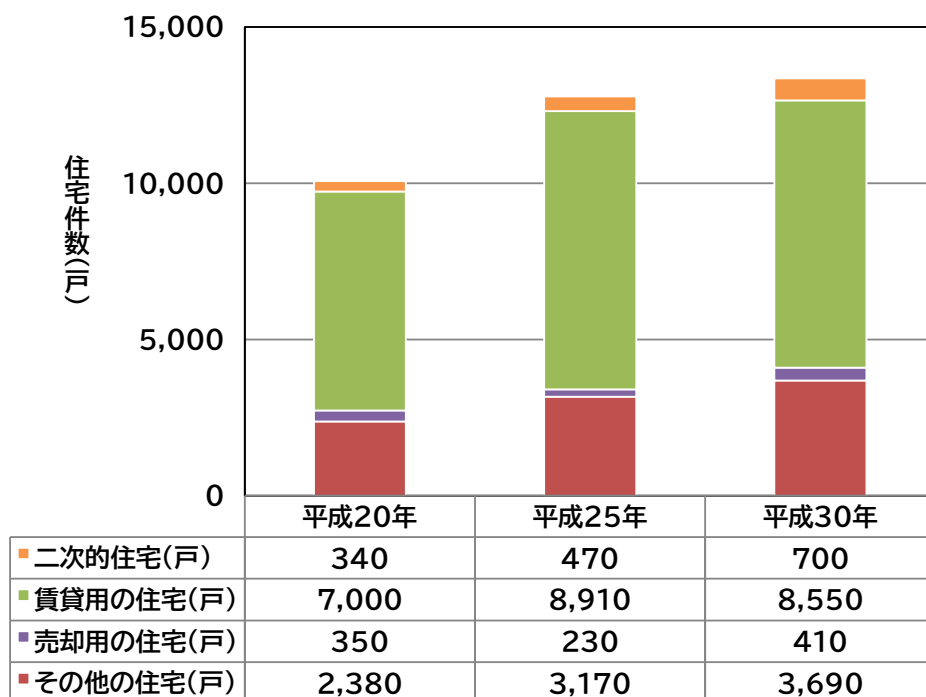


図 住宅の種類別空き家数の推移

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

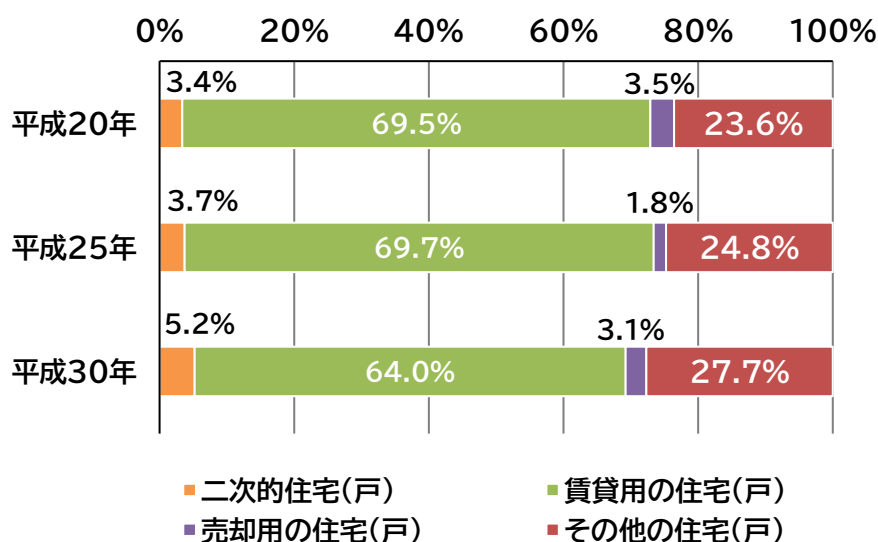


図 住宅の種類別空き家数の割合の推移

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

(4) 県内における「その他の住宅」の空き家率の推移及び他市町との比較

神奈川県内の「その他の住宅」数は年々増加しており、平成30年調査では、空き家総数に占める割合が3割程度となっています。

また、平成30年調査における本市の住宅総数に対する「その他住宅」の空き家率は4.0%となっており、県内で比較すると、中央から少し高めに位置しています。

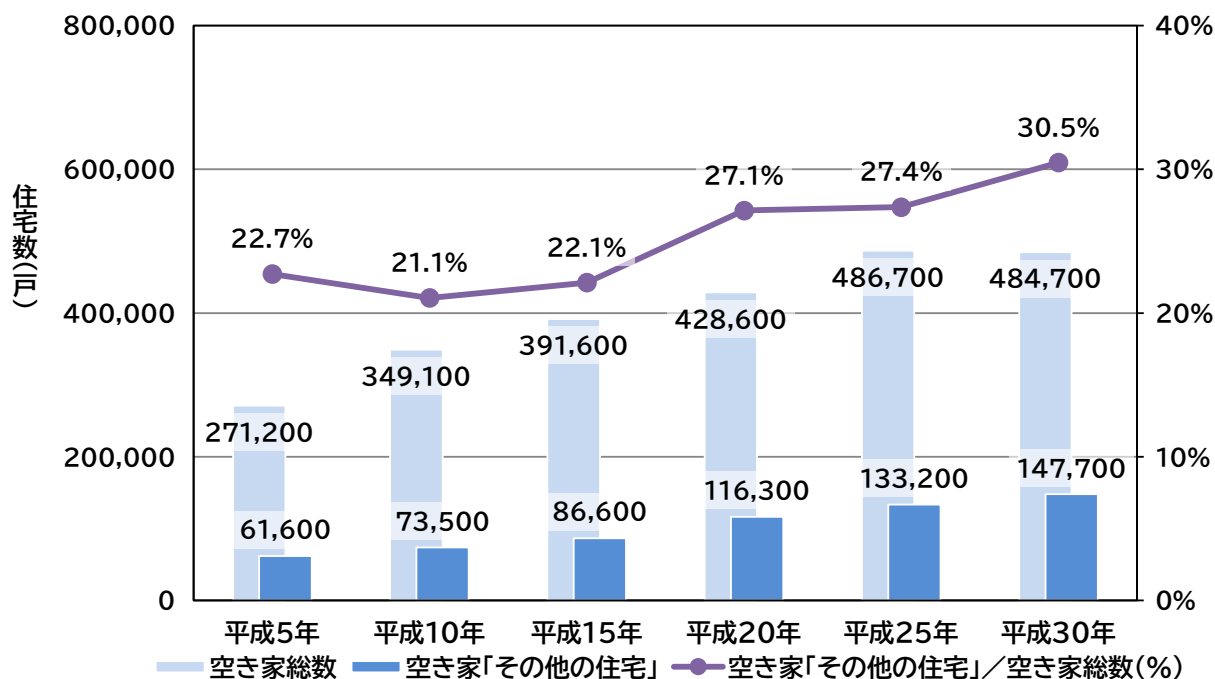


図 神奈川県の空き家総数及び「その他の住宅」の空き家率

資料：「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

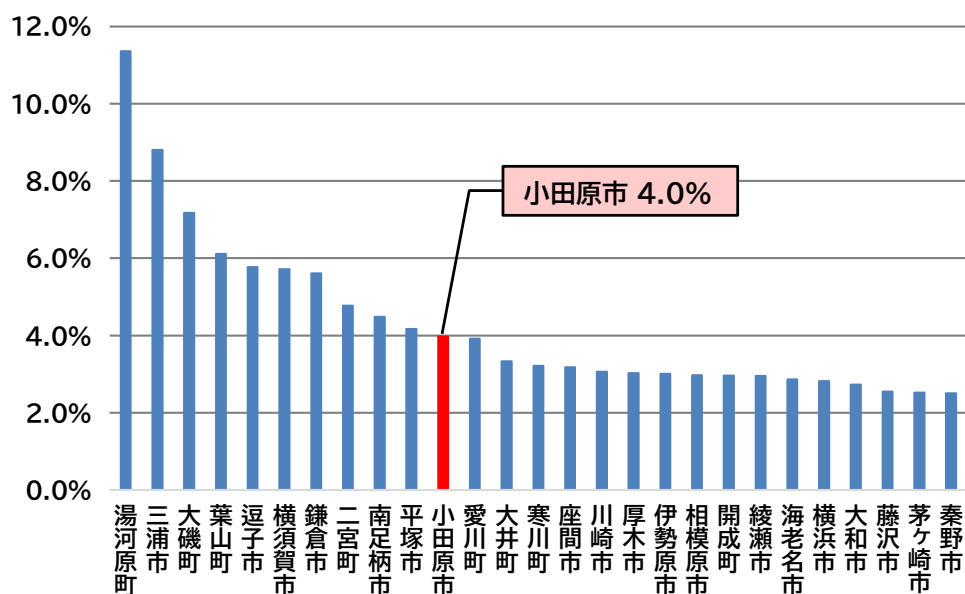


図 神奈川県内市町別の「その他の住宅」の空き家率(平成30年調査)

資料：「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

3 「空家等実態調査(令和3年度調査)」に基づく空家等の現状

①市内の空家等の数量及び割合

令和3年度に実施した実態調査の結果、本市における空家等の実態数量(推定)は、1,389棟となりました。これは、現地調査によって空家等の可能性があるとして抽出した建物(1,698棟)から、所有者等へのアンケート調査で「居住している又は年1回以上の頻度で使用している」と回答があった建物(309棟、282通)を除いた数量としています。

また、住宅地図データ(令和3年度購入)における市全体の建物数量(82,326棟)を用いて算出した市全体の空家率は1.69%という結果になりました。分布は以下のとおりです。

【本市における空家等実態数量の考え方】

- A. 現地調査時、「空家等(空き家の可能性がある)」と判定した建物(1,698棟)
- B. アンケート調査時、「居住している又は年1回以上の頻度で使用している」と回答があった建物(309棟)
- C. 本市における空家等(1,389棟)(A-B)(アンケート調査票の未返送等を含む。)

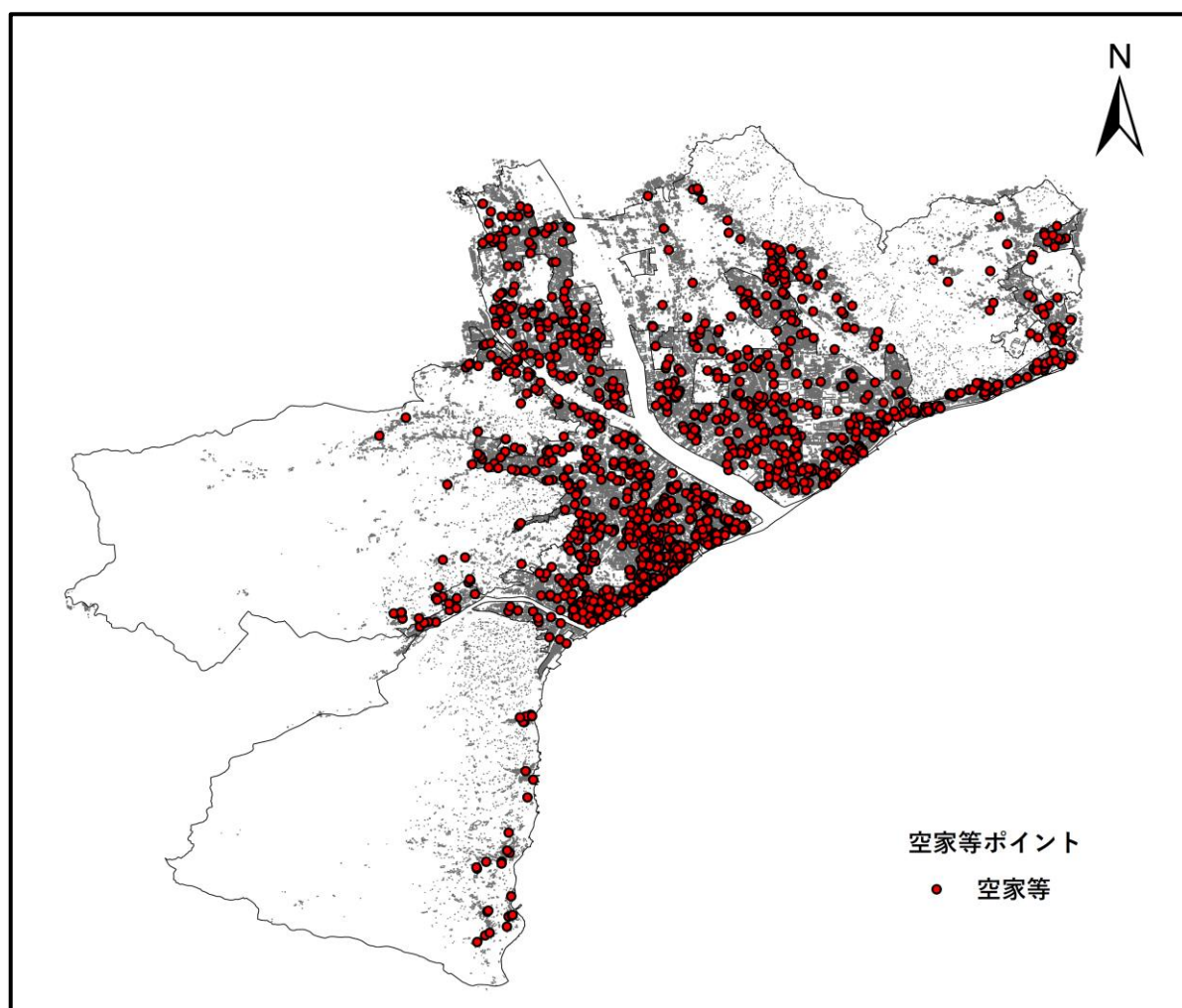


図 市内における空家等の分布

②区域区分別の空家等の数量及び割合

①に示した本市における空家等を、都市計画の区域区分別に集計すると、市街化区域内の空家等は 1,233 棟、市街化調整区域内の空家等は 156 棟となっており、約 9 割の空家等が市街化区域内に存在していることがわかります。また、市街化区域内の空家率（1.90％）と、市街化調整区域内の空家率（0.89％）とを比較すると、約 1％ポイントの差があることがわかります。

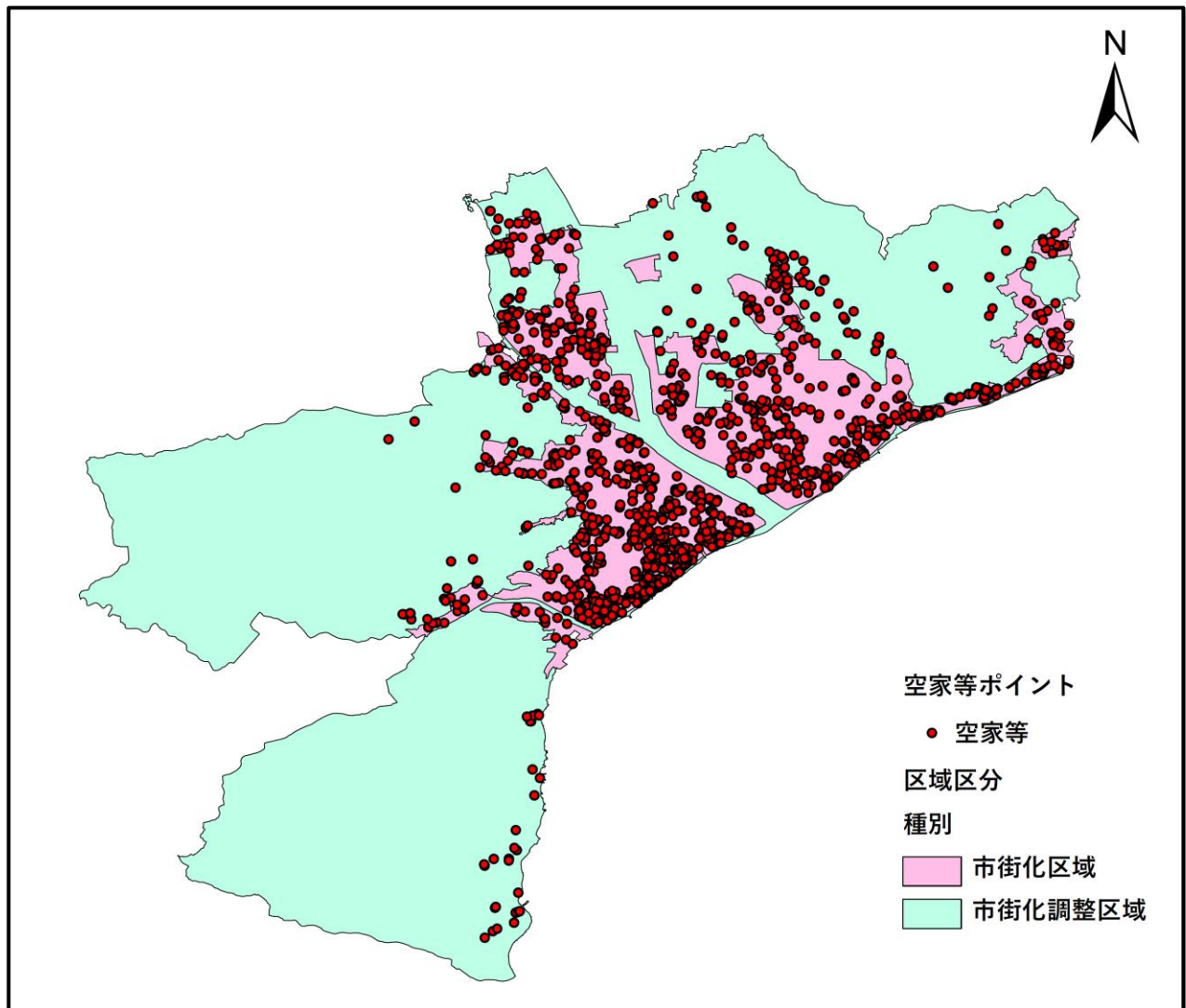


図 空家等の分布（区域区分との重ね）

表 空家等の区域区分別集計表

区域区分	空家等棟数（棟）	構成比	建物棟数（棟）	空家率
市街化区域	1,233	89%	64,726	1.90%
市街化調整区域	156	11%	17,600	0.89%
合計（市全体）	1,389	100%	82,326	1.69%

③景観法に基づく拠点型重点区域(周辺)における空家等の状況

本市では、景観計画において、「小田原城周辺地区」、「小田原駅周辺地区」、「国道 1 号本町・南町地区」を拠点型重点区域として定め、良好な景観の形成を図っています（本計画 7,8 ページ参照）。

①に示した本市における空家等を、この拠点型重点区域と重ねてみると、小田原城周辺地区内に 2 棟、国道 1 号本町・南町地区内に 9 棟の空家等が存在していることがわかります。また、拠点型重点区域周辺にも空家等が複数存在していることがわかります。

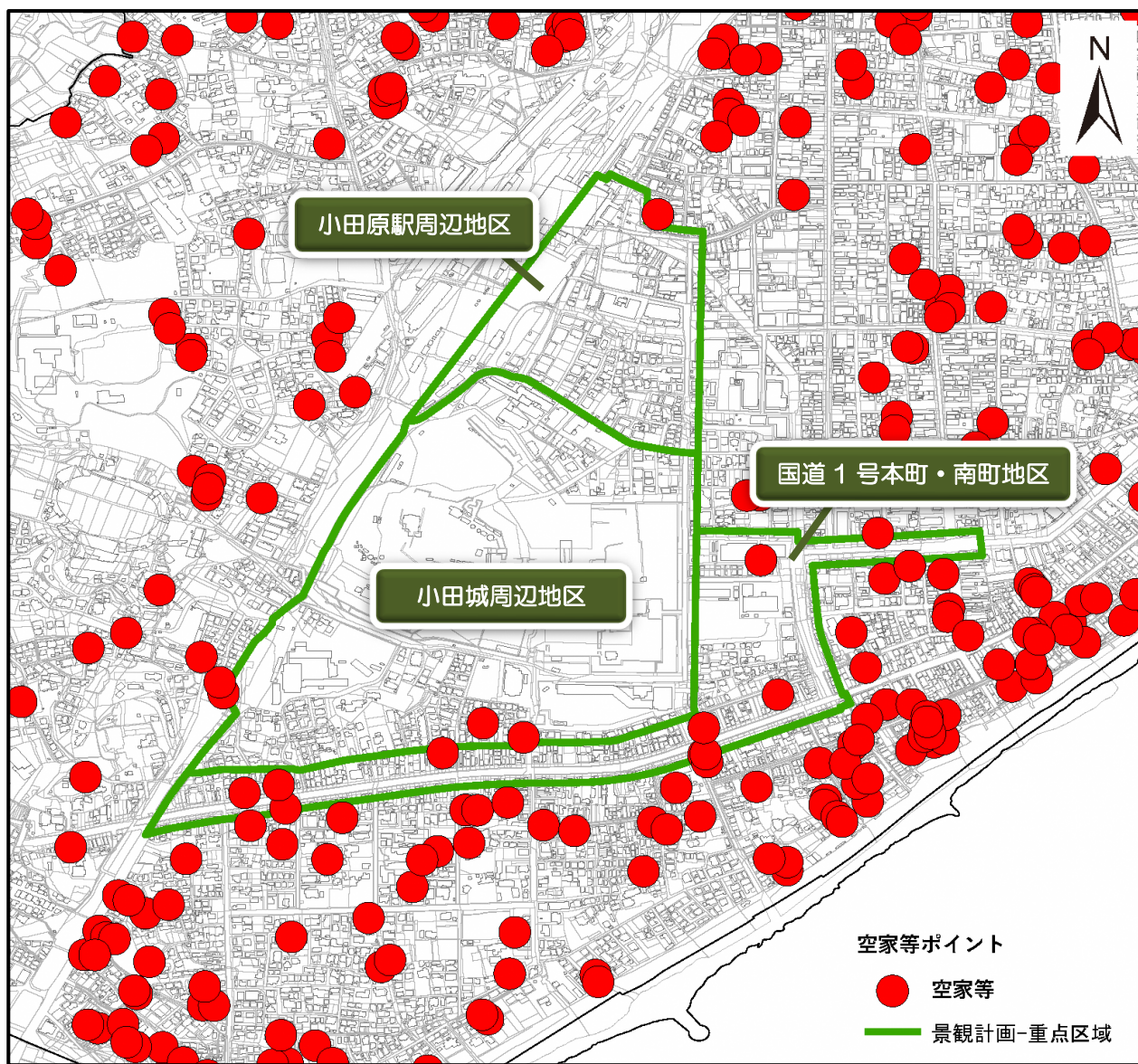


図 空家等の分布（景観計画における拠点型重点区域との重ね）

④町丁目別の空家等の数量及び割合

①に示した本市における空家等を、町丁目別に集計すると、久野が68棟で最も多く、続いて、飯泉の49棟、蓮正寺の35棟、飯田岡の33棟、本町3丁目と前川の32棟の順に多くなっています。空家率では、南町4丁目が8.64%で最も高く、続いて、本町3丁目の8.60%、浜町3丁目の6.42%、国府津5丁目の6.41%、国府津1丁目の5.36%の順に多くなっています。

表 町丁目別の空家等数量及び割合（１）

町丁目名	建物棟数 (棟)	空家等 (棟)	空家率	町丁目名	建物棟数 (棟)	空家等 (棟)	空家率
緑四丁目	8	—	—	水之尾	99	1	1.01%
城山一丁目	588	18	3.06%	早川	1,460	1	0.07%
城山二丁目	508	20	3.94%	早川一丁目	209	2	0.96%
城山三丁目	483	17	3.52%	早川二丁目	228	5	2.19%
城山四丁目	375	7	1.87%	早川三丁目	441	4	0.91%
扇町一丁目	865	14	1.62%	下堀	547	6	1.10%
扇町二丁目	756	17	2.25%	中里	1,703	22	1.29%
扇町三丁目	382	8	2.09%	矢作	685	10	1.46%
扇町四丁目	108	2	1.85%	鴨宮	2,273	24	1.06%
扇町五丁目	613	13	2.12%	上新田	196	1	0.51%
扇町六丁目	45	—	—	中新田	115	—	—
十字二丁目	0	—	—	下新田	160	2	1.25%
十字四丁目	39	2	5.13%	曾比	2,177	20	0.92%
荻窪	1,448	11	0.76%	栢山	3,049	19	0.62%
谷津	40	1	2.50%	飯泉	2,282	49	2.15%
池上	65	—	—	成田	1,686	21	1.25%
井細田	41	—	—	桑原	631	1	0.16%
多古	300	13	4.33%	別堀	329	1	0.30%
蓮正寺	2,188	35	1.60%	高田	1,106	10	0.90%
中曽根	828	13	1.57%	千代	1,653	21	1.27%
飯田岡	1,952	33	1.69%	永塚	549	3	0.55%
堀之内	965	21	2.18%	東大友	113	—	—
柳新田	290	4	1.38%	西大友	397	2	0.50%
小台	682	10	1.47%	延清	294	1	0.34%
新屋	686	11	1.60%	曾我原	603	11	1.82%
府川	656	8	1.22%	曾我谷津	619	12	1.94%
北ノ窪	771	13	1.69%	曾我別所	622	8	1.29%
清水新田	409	2	0.49%	曾我岸	265	4	1.51%
穴部	660	5	0.76%	国府津	2,286	12	0.52%
穴部新田	168	1	0.60%	国府津一丁目	168	9	5.36%
久野	5,132	68	1.33%	国府津二丁目	256	8	3.13%
板橋	1,697	9	0.53%	国府津三丁目	221	10	4.52%
南板橋二丁目	146	1	0.68%	国府津四丁目	152	3	1.97%
風祭	707	13	1.84%	国府津五丁目	281	18	6.41%
入生田	467	10	2.14%	田島	1,373	17	1.24%

表 町丁目別の空家等数量及び割合（２）

町丁目名	建物棟数 (棟)	空家等 (棟)	空家率	町丁目名	建物棟数 (棟)	空家等 (棟)	空家率
酒匂	287	—	—	城内	98	—	—
酒匂一丁目	642	18	2.80%	南町一丁目	291	7	2.41%
酒匂二丁目	1,030	23	2.23%	南町二丁目	242	12	4.96%
酒匂三丁目	276	2	0.72%	南町三丁目	449	16	3.56%
酒匂四丁目	354	10	2.82%	南町四丁目	301	26	8.64%
酒匂五丁目	516	13	2.52%	寿町一丁目	370	14	3.78%
酒匂六丁目	191	2	1.05%	寿町二丁目	185	5	2.70%
酒匂七丁目	50	—	—	寿町三丁目	320	10	3.13%
小八幡	44	—	—	寿町四丁目	464	13	2.80%
小八幡一丁目	456	11	2.41%	寿町五丁目	415	11	2.65%
小八幡二丁目	556	15	2.70%	東町一丁目	652	23	3.53%
小八幡三丁目	448	17	3.79%	東町二丁目	225	7	3.11%
小八幡四丁目	278	9	3.24%	東町三丁目	519	16	3.08%
石橋	352	7	1.99%	東町四丁目	255	9	3.53%
米神	528	3	0.57%	東町五丁目	344	8	2.33%
根府川	833	8	0.96%	南鴨宮一丁目	446	3	0.67%
江之浦	439	11	2.51%	南鴨宮二丁目	652	9	1.38%
上曾我	846	7	0.83%	南鴨宮三丁目	618	9	1.46%
下大井	485	2	0.41%	西酒匂一丁目	199	4	2.01%
鬼柳	562	—	—	西酒匂二丁目	168	4	2.38%
曾我大沢	194	1	0.52%	西酒匂三丁目	154	1	0.65%
栄町一丁目	396	5	1.26%	曾我光海	168	3	1.79%
栄町二丁目	478	10	2.09%	東ヶ丘	5	—	—
栄町三丁目	378	16	4.23%	川匂	—	—	—
栄町四丁目	323	13	4.02%	前川	1,610	32	1.99%
中町一丁目	296	6	2.03%	羽根尾	325	5	1.54%
中町二丁目	346	12	3.47%	中村原	1,204	17	1.41%
中町三丁目	287	7	2.44%	上町	264	2	0.76%
浜町一丁目	408	19	4.66%	小船	542	2	0.37%
浜町二丁目	338	18	5.33%	山西	85	—	—
浜町三丁目	405	26	6.42%	沼代	361	2	0.55%
浜町四丁目	503	22	4.37%	小竹	1,365	13	0.95%
本町一丁目	229	5	2.18%	合計 (市全体)	82,326	1,389	1.69%
本町二丁目	271	9	3.32%				
本町三丁目	372	32	8.60%				
本町四丁目	337	9	2.67%				

⑤自治会連合会区別の空家等の数量

①に示した本市における空家等を、自治会連合会区別に集計すると、酒匂・小八幡が 129 棟で最も多く、続いて、富水の 86 棟、足柄の 78 棟、東富水と豊川の 71 棟の順に多くなっています。

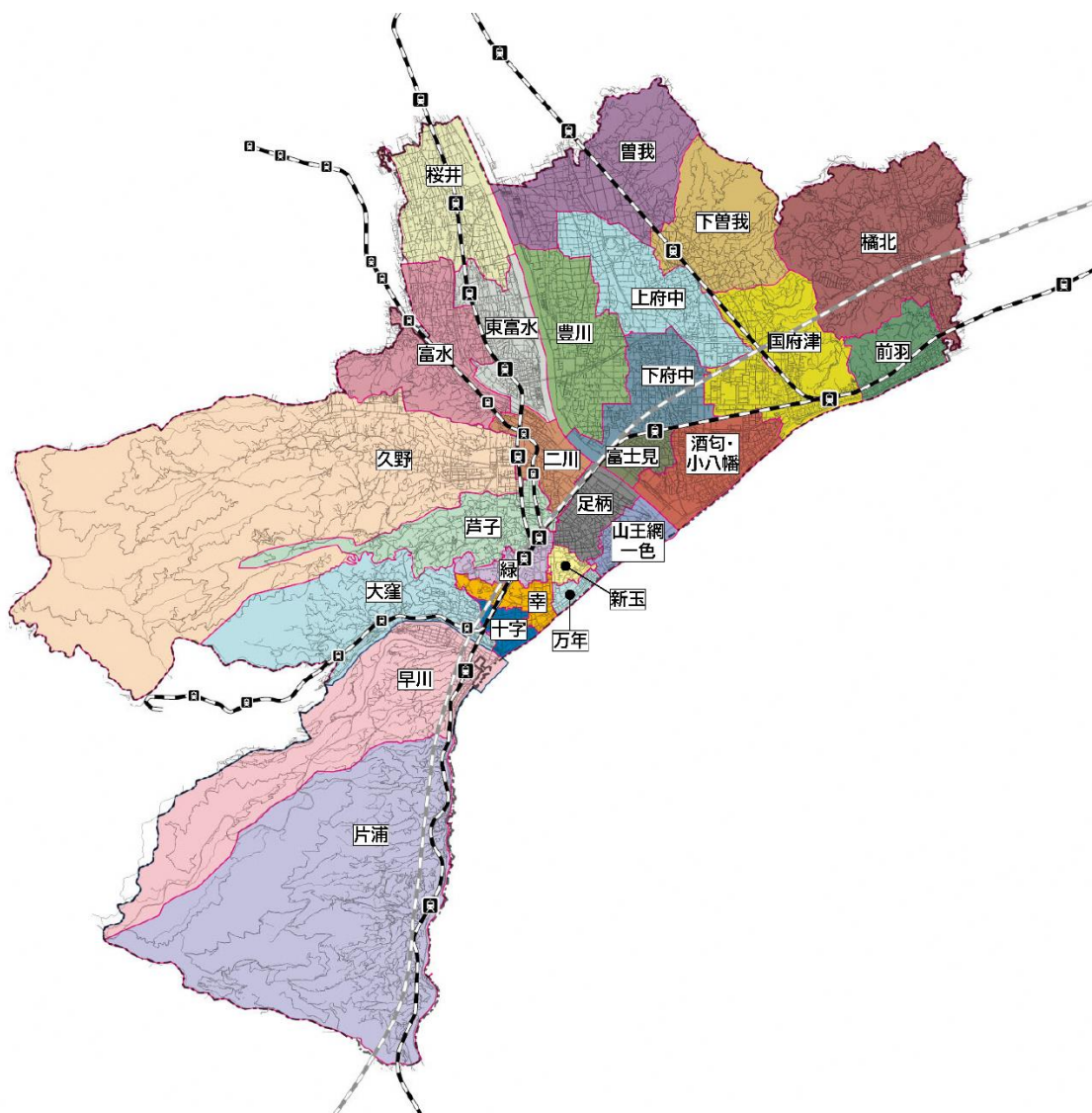


図 自治会連合会区割図

表 自治会連合会区別の空家等数量

自治会 連合会名	空家等 (棟)	自治会 連合会名	空家等 (棟)	自治会 連合会名	空家等 (棟)	自治会 連合会名	空家等 (棟)
万年	51	大窪	50	橘北	37	幸	61
上府中	38	富水	86	片浦	29	桜井	38
下府中	65	山王網一色	60	緑	37	前羽	45
久野	68	新玉	56	芦子	63	足柄	78
二川	54	早川	12	豊川	71	富士見	21
十字	53	曾我	10	酒匂・小八幡	129	合計 (市全体)	1,389
国府津	68	東富水	71	下曾我	38		

⑥所有者等アンケート調査の集計結果(抜粋)

所有者等アンケート調査の回答結果から、「空家等である」と判定できたものが274件(314棟)あり、これらの回答を集計することにより、本市における空家等の建物現況や所有者等の属性・意向等の傾向がわかります。

以降には、特に本市の空家等対策に係る課題に関連する集計結果を抜粋します。

なお、令和3年度実施の所有者等アンケート調査結果全体は巻末の資料編に掲載します。

■当該建物について

問.建物の所有者の方の年齢について教えてください。(○は1つ)

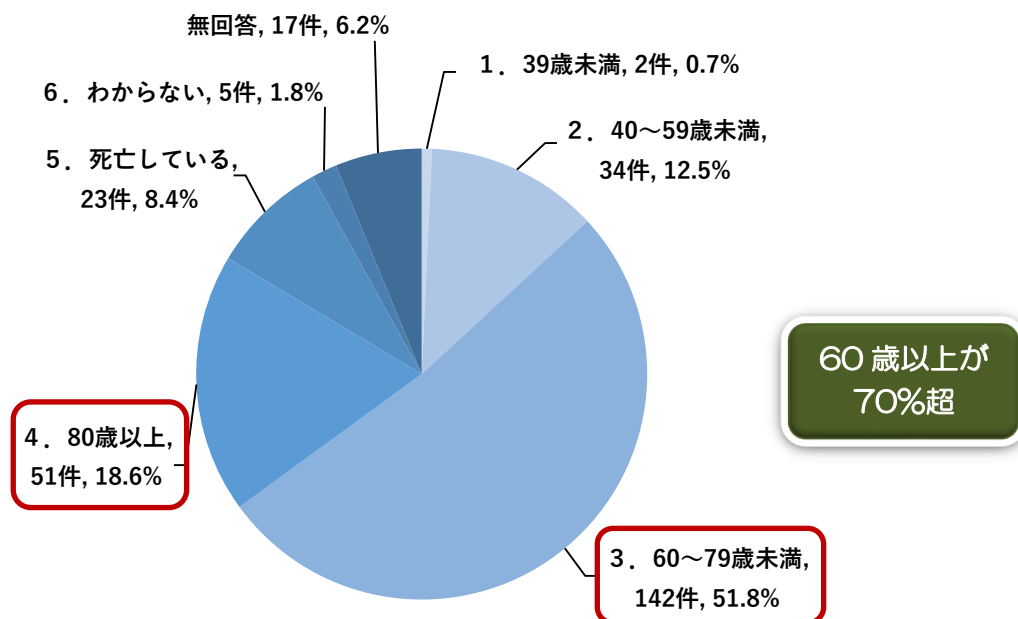


図 「建物の所有者の方の年齢」に関する問の回答数及び割合

問.建物が建築された時期はいつですか。(○は1つ)

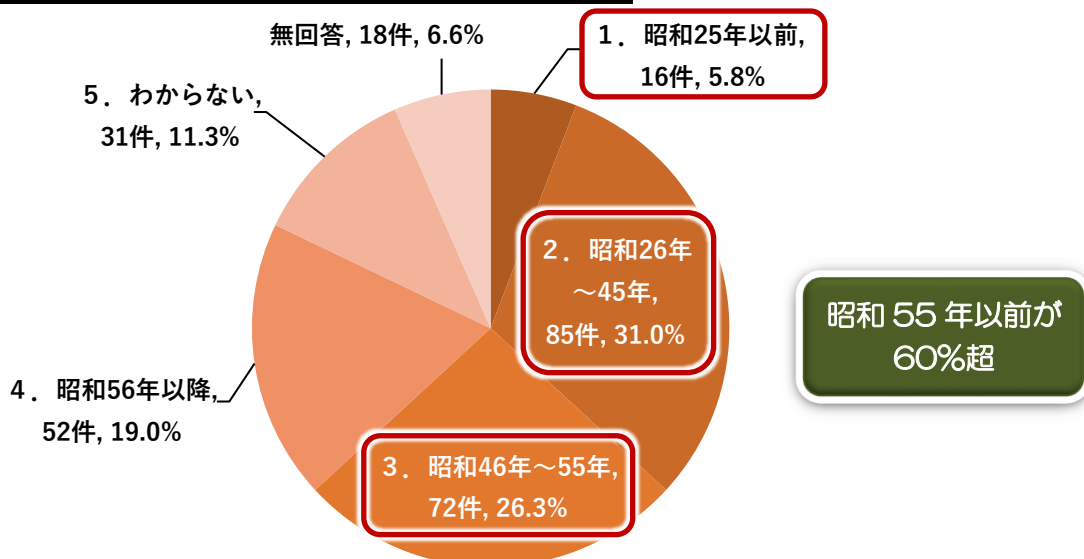
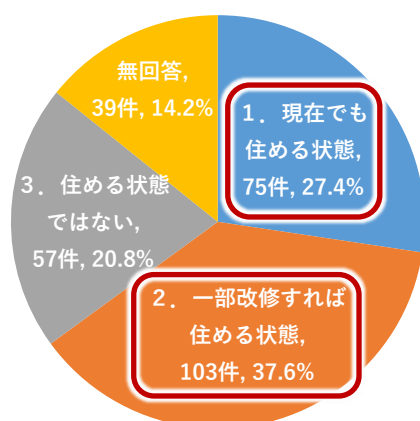


図 「建物が建築された時期」に関する問の回答数及び割合

■建物の現在の状況について

問.建物は現在どのような状況ですか。(〇は1つ)

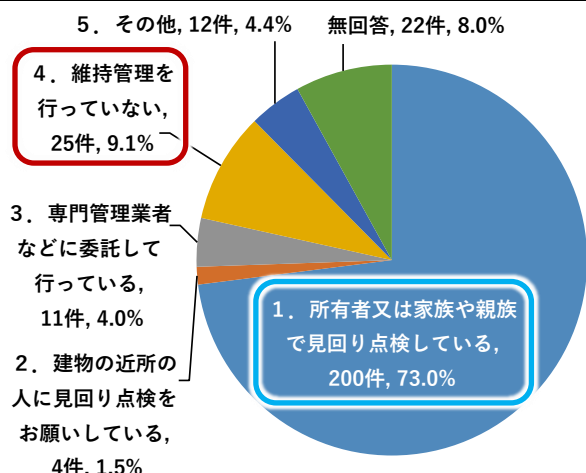


「現在でも住める」
「一部改修で住める」
を合わせると 65%

図 「建物の現在の状況」に関する問の回答数及び割合

■維持管理の状況について

問.建物又は敷地の維持管理はどのようにしていますか。(〇は1つ)



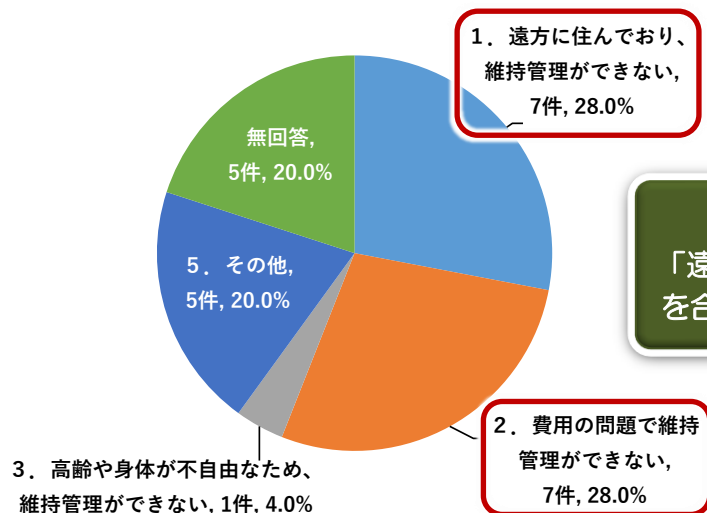
「所有者又は家族や親族で
見回り点検している」
が最も多く 70%超

「維持管理を行っていない」
が一定数あり（約9%）

図 「建物又は敷地の維持管理」に関する問の回答数及び割合

問.維持管理を行っていない理由を教えてください。(〇は1つ)

※上の問で「維持管理を行っていない」を選択した方のみ

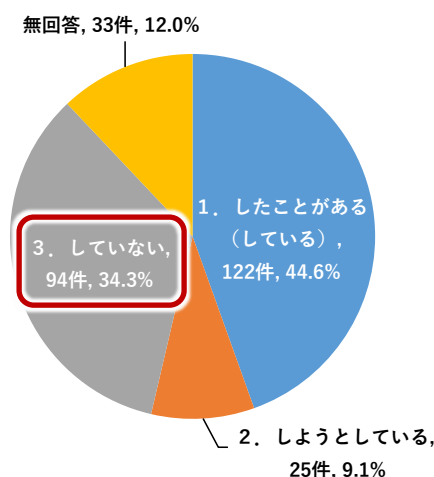


「費用の問題」
「遠方に住んでいる」
を合わせると 50%超

図 「維持管理を行っていない理由」に関する問の回答数及び割合

■空き家相談に関して

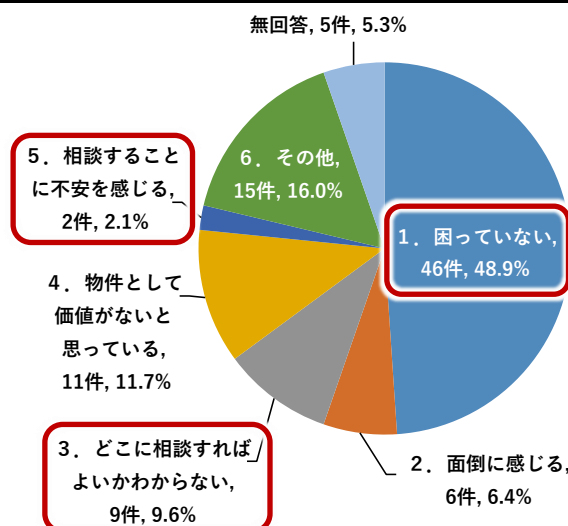
問.建物について、不動産業者など専門性を有した方に相談したことがありますか。(○は1つ)



「相談をしていない」
が30%超

図 「不動産業者など専門性を有した方への相談」に関する問の回答数及び割合

問.相談しない理由は何ですか。(○は1つ) ※上の問で「していない」を選択した方のみ



「困っていない」
最も多く約49%

「相談することが不安」
「相談先がわからない」
も一定数あり

図 「相談しない理由」に関する問の回答数及び割合

■空き家の問題解決のために必要な制度について

問.空き家の所有者向けの支援として、どのような制度が必要だと思いますか。
(あてはまる項目全てに○)

表 「必要だと思う空き家の所有者向けの支援」に関する問の回答数

選択項目	回答数
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	59件
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	42件
3. 片付け業者の紹介制度	76件
4. 建物の耐震性、老朽化による危険性診断の支援制度	18件
5. 修繕や建替え費用の助成制度	70件
6. 取壊し費用の助成制度	148件
7. 空き家を活用・斡旋する制度	74件
8. 巡回パトロールの実施	47件
9. 公的機関等による活用制度	55件
10. 必要と思われる制度はない	7件

4 空家等の利活用の可能性評価

本市では、令和３年度に実施した空家等実態調査の結果をもとに、各空家等がもつ利活用の可能性を評価し、本市の空家等がもつ利活用ポテンシャルを全体的に俯瞰し把握するとともに、個別の空家等対策に向けた基礎資料を整理しています。

本市における利活用の可能性評価の区分は、「①利活用」、「②修繕活用」、「③管理不全」の３段階としており、評価項目として、現地調査における利活用度・老朽度現状の調査項目や、所有者等アンケート調査における建物の老朽化等現況、建築年等の設問の選択肢を利用し、各評価項目に本市独自の評点を設定の上、評点の合計により判定・区分しています。

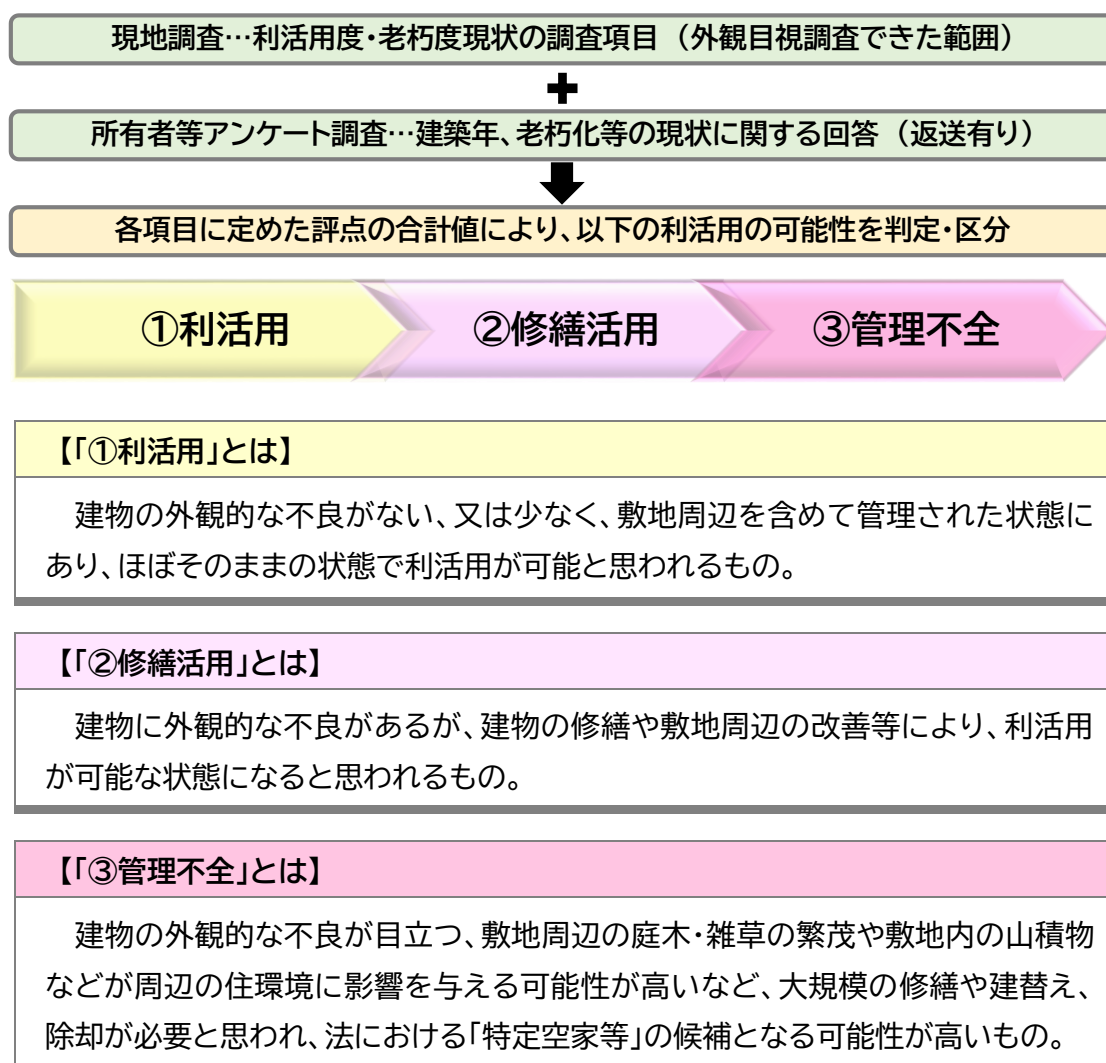


図 本市における空家等の利活用可能性の評価方法（概要）

なお、評価の対象は、現地調査結果で抽出した建物のうち、所有者等アンケート調査で「居住している又は年 1 回以上の頻度で使用している」と回答があった建物を除く 1,389 棟としました。本市における空家等の利活用可能性の評価結果は以下のとおりです。

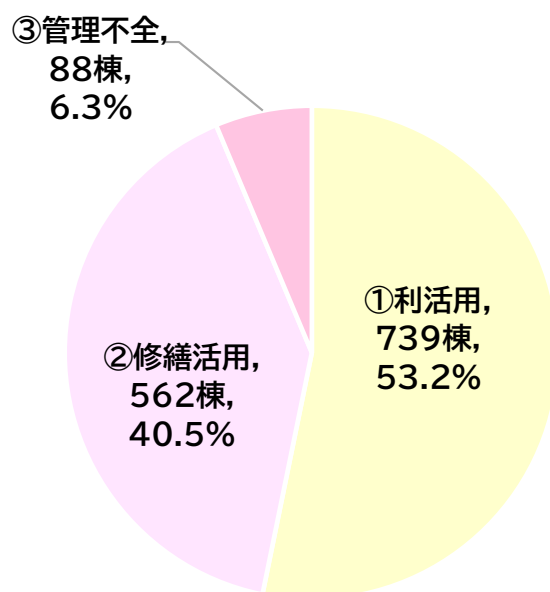


図 本市における空家等の利活用可能性の評価結果

5 空家等に関する相談受付状況

近隣住民、地域自治会、所有者等から本市に寄せられる、空家等に関する新規の相談・苦情件数は、平成 27 年 5 月の法の全面施行から令和 3 年までの約 7 年の間で、継続対応中物件に対する相談・苦情件数を除き、年平均 55 件程度となっています。

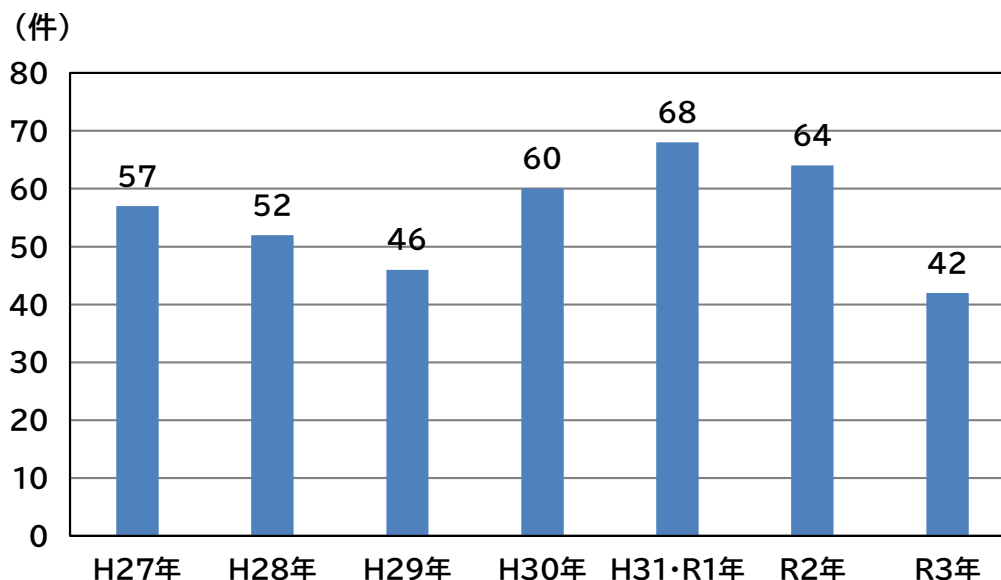


図 新規相談件数の推移（継続対応中物件を除く）

6 「小田原市空き家バンク」での対応状況

本市では、平成 27 年 3 月から「小田原市空き家バンク」を実施しており、令和 4 年 7 月までの成約数は 9 件（空き家バンク登録物件に対し、市へ利活用の申し込みがあったもの）となっています。また、不動産会社等による成約（空き家バンクへの登録と並行して不動産会社等により利活用希望者が見つかったもの）は 12 件で、計 21 件となっています。

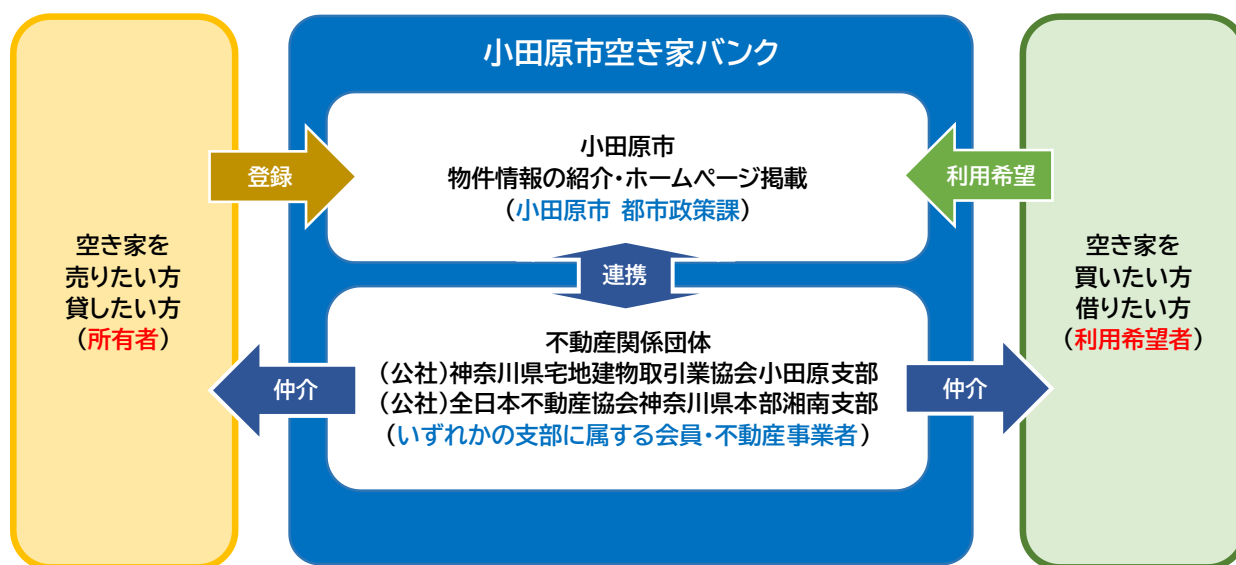


図 小田原市空き家バンクのしくみ

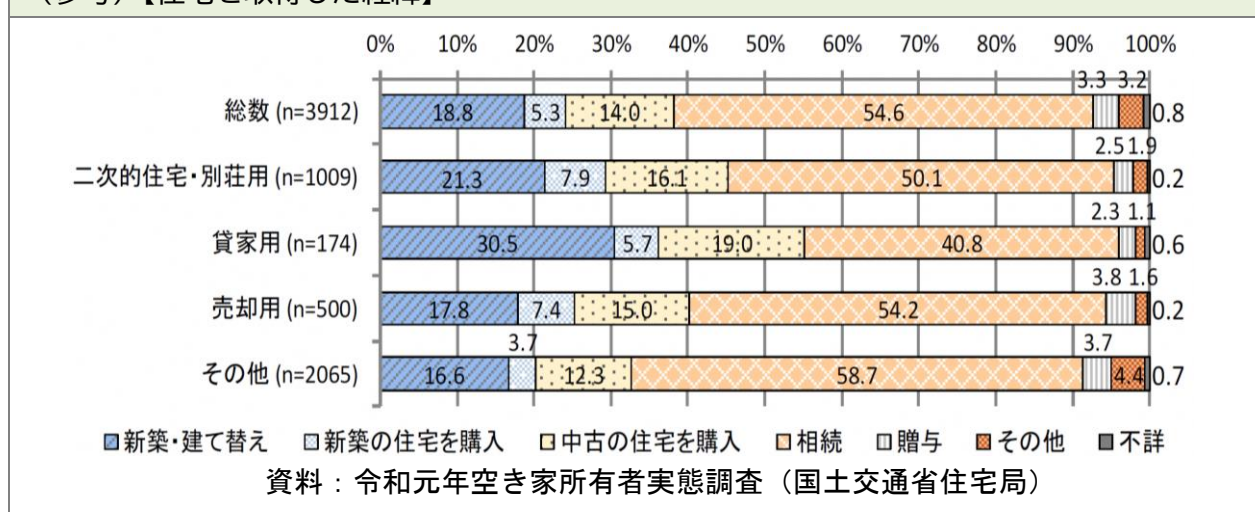
7 空家等対策に係る課題

(1) 発生予防に関する事項

総務省統計局が実施した令和2年国勢調査をみると、本市の65歳以上の単独世帯と、夫婦ともに65歳以上の夫婦のみの世帯を合わせると、約14,500世帯となっており、本市の持ち家に住んでいる全世帯の25%を超えていることがわかります（本計画11ページ参照）。

また、国土交通省が実施した令和元年空き家所有者実態調査では、所有者の約半数が「相続」により住宅を取得したと回答しています（下図参照）。

（参考）【住宅を取得した経緯】



これらの状況を踏まえると、今後、本市においても相続問題、息子・娘世帯への引っ越し、高齢者向け施設への入所等を理由に空家等が発生し、増加していくことが懸念されます。

よって、本市では、空き家化を予防するため、家屋等の所有者に対して、所有する家屋等を空家等にしないことの重要性を周知・啓発することが必要です。特に、相続等を起因とした空家等の発生を防ぐため、高齢な方に対する周知・啓発においては、複数の場所（施設）・手法による多角的なアプローチを検討して、所有者等が自ら考えて行動に移すことができるように、支援体制を構築し、継続して取り組んでいくことが必要です。

(2) 流通・利活用に関する事項

本市が実施した令和3年度空家等実態調査における利活用の可能性評価では、空家等のうち、ほぼそのまま利活用が可能と思われる空家等が739棟(53.2%)で、修繕により利活用が可能と思われる空家等が562棟(40.5%)あると評価しました(本計画27ページ参照)。また、同調査における所有者等へのアンケート調査において、「現在でも住める状態」が27%、「一部改修すれば住める状態」が38%と回答しています(本計画24ページ参照)。このように利活用が可能な空家等が多数存在すると思われますが、不動産業者など専門性を有した方に相談を「していない」との回答は34%となっています。また、相談していない理由においては、「困っていない」が49%と回答している一方で、「物件として価値がないと思っている」、「どこに相談すればよいかわからない」、「面倒に感じる」、「相談することに不安を感じる」、「その他」の具体的な理由を回答しています(本計画25ページ参照)。

また、同アンケート調査内、空家等の問題解決のために必要な所有者向けの支援・制度に関する問(複数回答可)では、「空き家を活用・斡旋する制度」、「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」、「公的機関等による活用制度」など利活用に係る制度の必要性が求められています(本計画25ページ参照)。

これらの結果から、市内には、中古住宅市場への流通や改修等による利活用の可能性がある空家等が数多く存在するなか、所有者等が生活面や金銭面等で急を要する困りごとがなく、積極的に流通・利活用されずに空家等になっている場合や、空家等に関する具体的な困りごとがあるものの、相談先が不明・不信、相談自体が面倒などの理由から、相談ができないまま空家等になっている場合などがあり、これらの複数の事情が絡み合い、流通・利活用が積極的に進んでいないことがわかります。また、市内の空家等の所有者等は、具体的な相談・依頼等に対して、信頼できる相談先・事業者等とのマッチング支援を期待しており、除却等を行う上での金銭面での問題を抱えていることがわかります。

これらの状況を踏まえると、今後、流通・利活用に消極的な所有者が増加することによって、放置され管理不全となる空家等が市内に散在し、増加する懸念があります。

よって、本市では、空家等の流通・利活用を促進するため、各空家等がもつ事情や所有者等が抱える問題等に対して、より専門的な視点からの助言や支援等を行うことができ、所有者等が気軽に・安心して相談できる体制の構築と、所有者等と事業者間のマッチングの支援の両方を推進する必要があり、併せて新たな取組・制度等の周知・啓発を行うことも必要です。

(3) 適正管理に関する事項

本市が実施した令和3年度空家等実態調査における利活用の可能性評価では、空家等のうち、88棟（6.3%）を管理不全（と思われる）と評価しました（本計画27ページ参照）。

同調査における所有者等アンケート調査において、建物の所有者の年齢60歳以上が70%を超えており（本計画23ページ参照）、今後、空家等が適切に管理されないことが危惧されます。

空家等の維持管理の現状については、「所有者又は家族や親族で見回り点検している」が73%と回答しているほか、「専門管理業者などに委託して行っている」、「建物の近所の人に見回り点検をお願いしている」、「その他」の回答を合わせると、全体の83%となっています（本計画24ページ参照）。

一方で、全体の約1割が空家等の「維持管理を行っていない」と回答しており、維持管理をしていない理由の約半数が「遠方に住んでおり、維持管理ができない」又は「費用の問題で維持管理ができない」と回答しています（本計画24ページ参照）。

これらの結果から、本市では、空家等の維持管理の頻度に差があるものの、何らかの形で定期的に見回り点検が行われているものが多く存在している一方で、維持管理を全く行わない、管理不全となっている空家等が一定数存在していることがわかります。

また、維持管理をしていない理由を踏まえると、今後、所有者等が空家等から遠く離れて生活することになった場合や、維持管理費用の負担ができなくなった場合は、これらが契機となって空家等が放置され、管理不全となることが懸念されます。

一般的に、相続等により所有権の移転が行われた場合には、所有者等の意向によって維持管理方法が大きく変わる可能性があり、中でも相続放棄がなされた場合は、相続財産管理人が決定するまでの間において、財産管理義務がある方による維持管理が果たされない場合が多いという問題もあります。

よって、本市では、空家等の適正管理を促進するため、把握する各空家等の現況に合わせて、適正な維持管理が行われているかを定期的にモニタリングするほか、法令遵守の上で、庁内における空家等に関わる情報を共有し、すでに管理不全である空家等や管理不全になることが予見される空家等については、所有者等に対して各空家等の現況に即した維持管理を促すことが必要です。

また、空家等の現況、所有者等の事情によっては、シルバー人材による見回り等事業を紹介するなど、所有者等と地域の方々・事業者等が協力して適正管理を行うための支援を行い、併せて取組・制度等の周知・啓発を行うことも必要です。

さらに、除却等に関する助成制度の導入については、本市の空家等の発生状況や維持管理状況等を継続して確認、把握の上で、所有者等の倫理感の欠如、規律が失われないように、要件等を慎重に検討する必要があります。

第2章 本市の空家等対策に関する基本的な方針等

1 基本理念

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、空家等の管理責任は第一義的にその所有者等にあることから、自らの責任によりの確に対応することが前提となっています。

しかしながら、前期計画と比較して、本市においても管理不全の空家等が増加しているなかで、各空家等がもつ問題の要因はひとくくりにはできず、複雑で多様になっています。

このことから、空家等の所有者等が、空家等の管理等の責務を果たす「意識」を高め、問題の解消に向けた行動に移せるように、引き続き周知・啓発が重要です。また、関連分野における専門性を有する事業者等や、空家等の周辺に居住する地域住民の方との「協力」も必要です。

さらに、行政は、これら市内の空家等の状況を適切にモニタリングした上で、法・制度の動向を鑑みながら、空家等の所有者等や関係者に対する「支援」及び体制の構築を行い、取組を拡充していく必要があります。

よって、本市では、総合計画における「世界が憧れるまち“小田原”」の実現と、まちづくりの目標である「生活の質の向上」、「地域経済の好循環」、「豊かな環境の継承」の達成に向けて、その一翼を担う空家等対策のさらなる推進のため、所有者等が「意識」して、事業者等や地域住民の方と「協力」しながら、問題の解消に向かって行動できるよう、行政として適切な「支援」を推進することを基本理念として掲げます。



図 空家等対策における基本理念と総合計画との関係

2 基本方針

本市の空家等対策では、前のページに示した基本理念に基づき、以下に示す「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」の3つを基本方針に定め、具体的な施策を実施します。

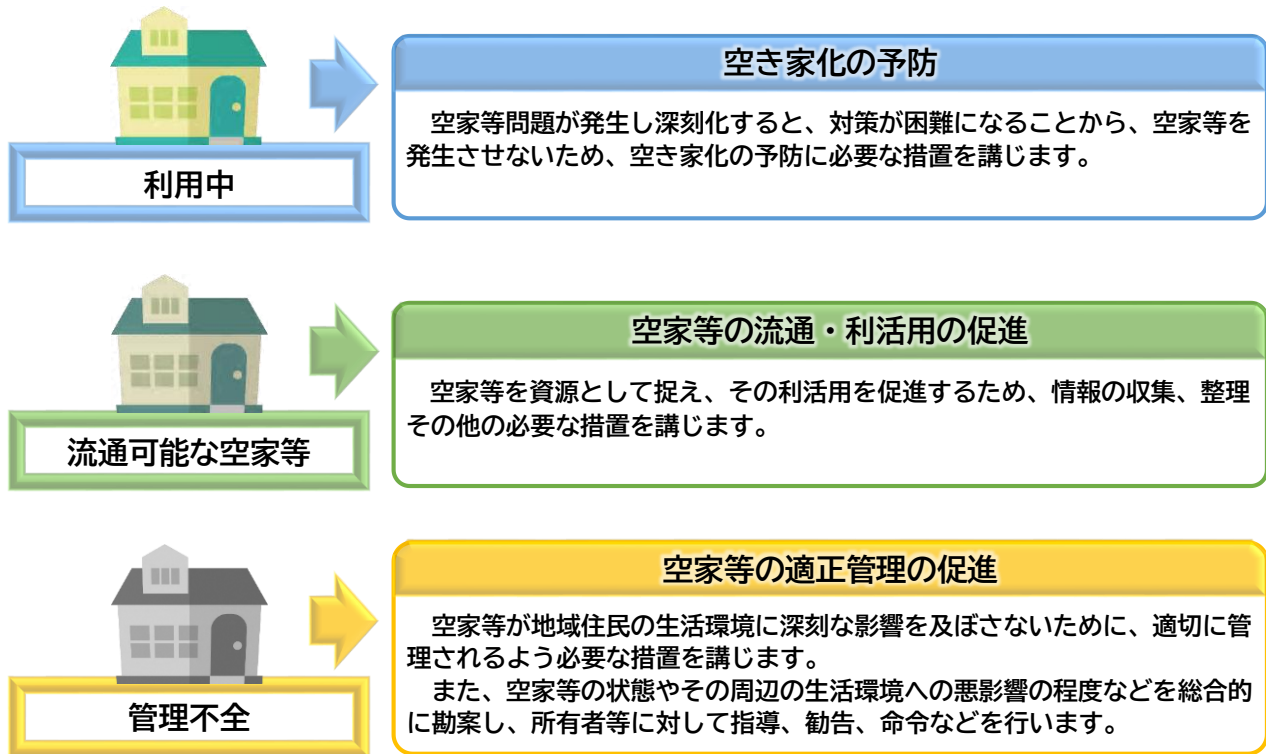


図 空家等対策における基本方針

3 対象とする地域

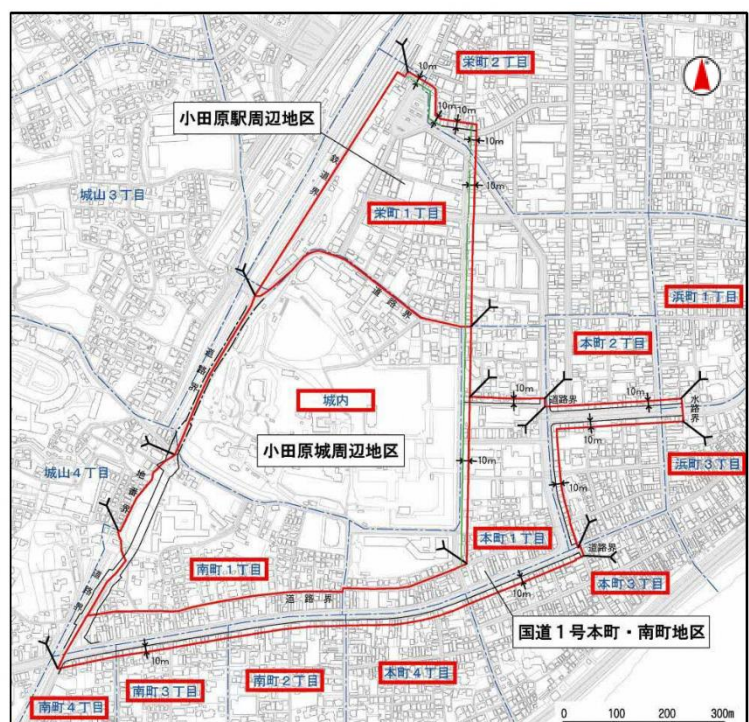
本計画の対象とする地区は、市内全域とします。

また、「小田原市景観計画」(平成17年12月策定、平成21年5月変更)で「拠点型重点区域」に設定している小田原城周辺地区、小田原駅周辺地区、国道1号本町・南町地区については、空家等対策においても、重点的に良好な地域環境の保全を図るため、重点対象地区とします。

図 重点対象地区位置図

資料：「小田原市景観計画」

(平成17年12月策定、平成21年5月変更)



4 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」のうち、戸建て並びに一棟の住戸全てが空住戸である共同住宅とします。

なお、長屋住宅については、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合は対象とします。

5 計画の期間

計画期間は、「第6次小田原市総合計画「2030 ロードマップ 1.0」」（令和4年度～令和12年度）と連動させ、令和5年度から令和12年度までの8年間とします。なお、計画は、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。

計画名 \ 年度	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13以降
第6次小田原市総合計画「2030ロードマップ 1.0」										
小田原市都市計画マスタープラン										R24まで
小田原市空家等対策計画										

図 本計画の期間及び上位・関連計画との関係性

6 計画の目標

本計画の推進による効果を測定するため、目標指標を設定し、進捗状況を把握します。

指標については、3つの基本方針に基づき、「空家等の流通・利活用の促進」に関する指標「市に登録された住宅ストックの利活用件数（累計）」と、「空き家化の予防」及び「空家等の適正管理の促進」に関する指標「実態調査における管理不全空き家の削減」の2つを定めます。

表 本市における目標指標

指標	基準値 (令和2年度)	目標値 (令和12年度)
市に登録された住宅ストックの利活用件数(累計)	2 件	12件
実態調査における管理不全空き家の削減	88 件	50 件

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施策を示します。

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】

- ・納税者に対して配布する「固定資産税・都市計画税のしおり」を活用し、空家等に関する適正管理等を周知
- ・市広報紙、ホームページを活用し、空家等に関する発生予防、利活用、適正管理等を啓発
- ・民間と連携したリーフレットを作成し、空家等に関する情報を周知
- ・**新**空家等所有者に対して、拡充する空き家相談窓口制度を周知し、制度の活用を促進
- ・**新**民間事業者が実施する住宅のリースバック※の周知

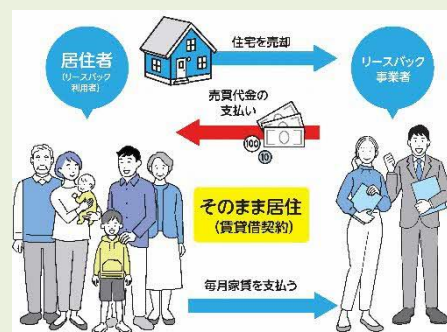
■住宅のリースバック

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空き家相談会や出前講座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、自治会や地域サークル等への普及啓発活動を推進
- ・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開催し、財産管理・相続や空家等対策に関連する制度などの情報を提供

③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、高齢者向けに空家等に関する情報提供や相談会などを開催し、普及啓発活動を推進
- ・**新**啓発チラシを新たに作成し、自治会に配布

④高齢者支援団体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、高齢者向けに空家等に関する情報提供や相談会などを開催し、普及啓発活動を推進

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**空き家の所有者からの「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の拡充により、空き家所有者を支援
- ・**新**利活用に係る問題解決に向けた必要な助言・提案等を行うため、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
- ・**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** 除却に対する補助制度の拡充

⑦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

⑧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

⑨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】

- ・ シルバー人材センターが行う「空家等管理業務」等の情報を周知し、空家等の所有者による自主的な空家等の管理を促進

■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



⑩既存住宅の流通促進

予防

利活用

【具体的な取組】

- ・**新** 遊休不動産の所有者に対し、市場価格を提示し、市場流通へ乗せるためのきっかけ作りをサポートし、住宅ストックの利活用を促進
- ・**新** 空家等対策協議会、住宅ストック活用小委員会との連携により、既存住宅の流通の促進
- ・**新** 「安心R住宅※」の周知

■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。

⑪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、不動産事業者等に周知・啓発を図り、セーフティネット住宅※の登録を促進

■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。

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】

- ・管理不全な空家等が法の特定空家等に該当する場合は、法第14条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
- ・所有者等への支援として、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、所有者等への助言・提案
- ・**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

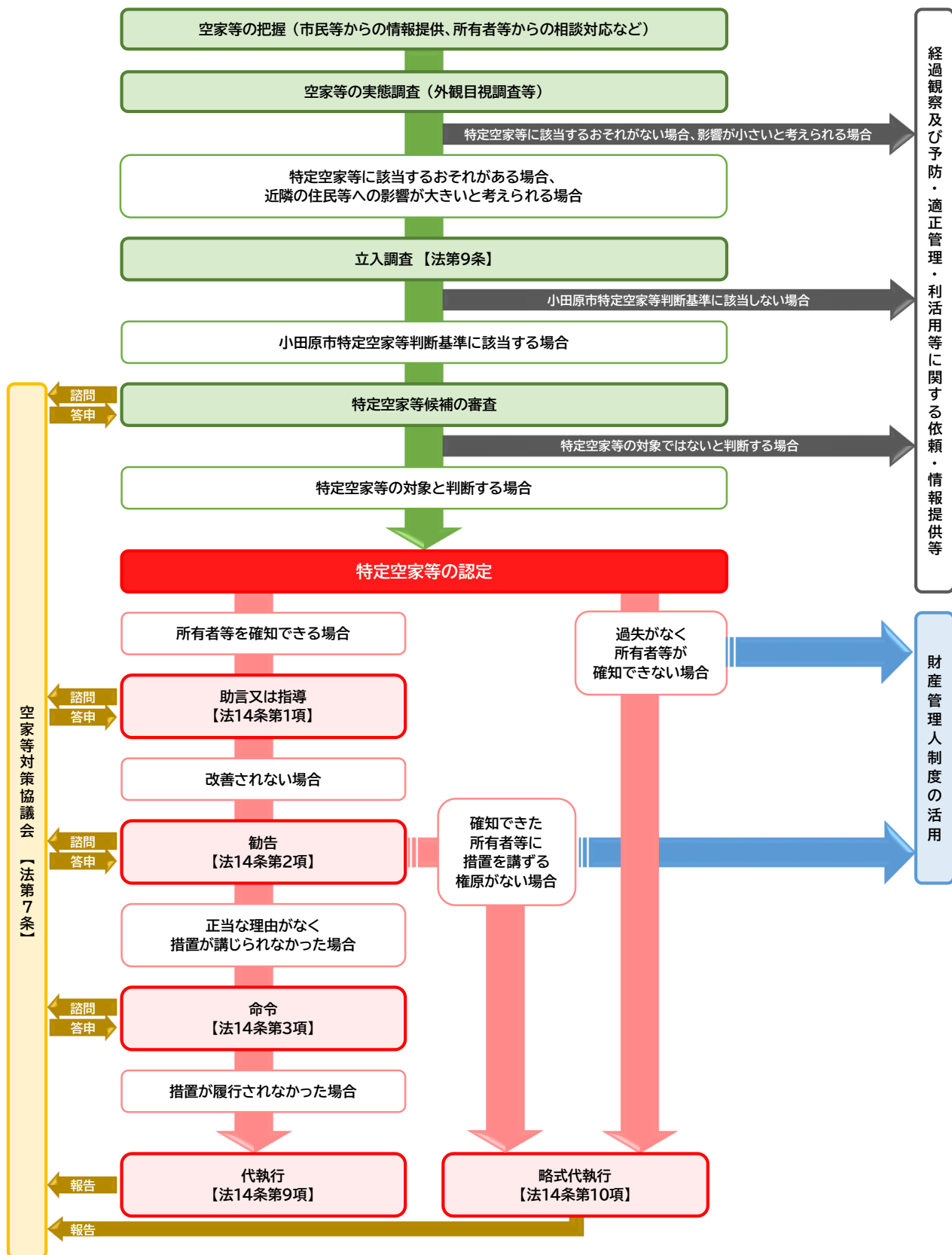


図 特定空家等に対する措置フロー

⑬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**管理不全な状態の空家等が、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、状況に応じ関連法令に基づく措置を必要に応じ実施

⑭空家等財産処分の促進

利活用 適正管理

【具体的な取組】

- ・**新**空家等を売買・賃貸する際に、家財道具を処分することは課題になっている例があるため、補助制度の創設を検討

⑮空家等情報サイトの活用

利活用

【具体的な取組】

- ・空家の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の発信
- ・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の発信（家さが見～かながわ県西うみまち物件ナビ～）

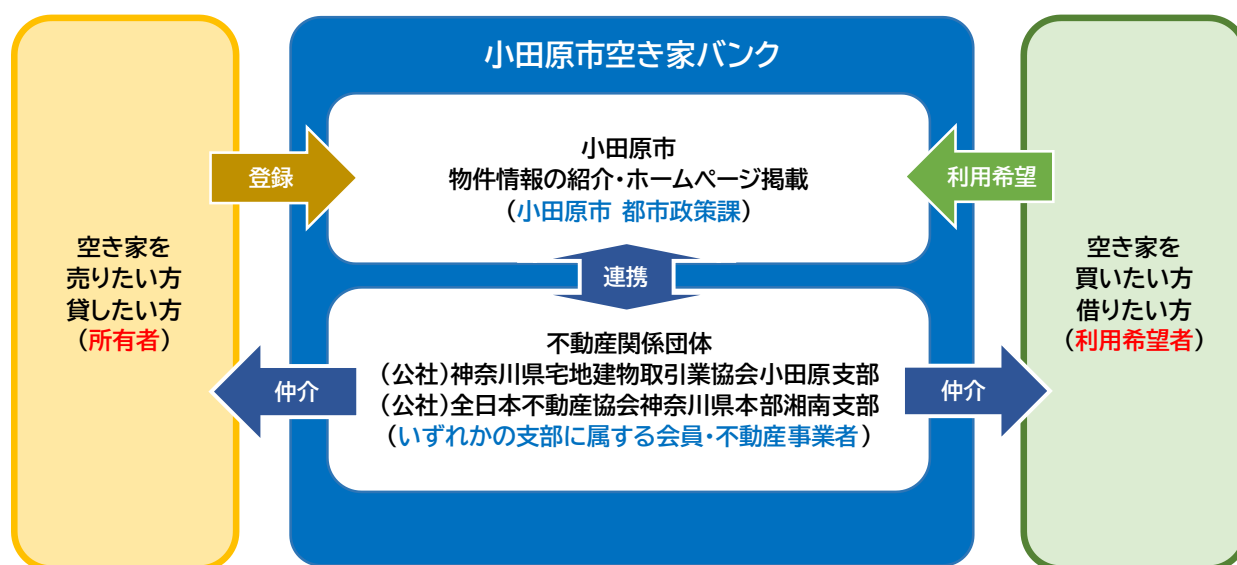


図 小田原市空き家バンクのしくみ（再掲）

■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



かながわ県西空き家バンク

（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、過ごしやすいたけではなく、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



小田原市の物件情報



真鶴町の物件情報



湯河原町の物件情報

(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/>



⑩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** 市街化調整区域における手続の簡略化などの規制緩和を図り、利活用や適正管理を図る

⑪管理不全の空家等の除却促進

適正管理

【具体的な取組】

- ・ 注意喚起の文書を定期的に送付するなど、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の検討
- ・ **新** 管理不全の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の検討

⑫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「空家等対策重点地域」とし、地域巡視や適正管理指導等を優先的に行うなど重点対策を講じる

【具体的な取組】

- ・ 空家等対策の推進に当たり、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関して法に定めがない事項を補完するため、条例の制定について検討

⑫ 空き店舗等利活用促進事業費補助金の実施

【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>



第4章 空家等対策の実施体制

1 空家等対策協議会

本市では、計画を策定（改定）するため、法第7条に則し空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置しています。

協議会では、計画の作成及び変更並びに空家等対策の取組実施に関する協議のほか、特定空家等判断基準の作成、特定空家等の認定審査に関する協議も行います。

表 小田原市空家等対策協議会委員構成（令和5年3月時点）

分野	氏名	団体・組織等
学識経験者	松下 啓一	(元)相模女子大学
法務	白川 秀信	神奈川県弁護士会
不動産	府川 勝	神奈川県宅地建物取引業協会 小田原支部
不動産	矢部 眞澄	全日本不動産協会神奈川県本部 湘南支部
建築	青木 一高	神奈川県土地家屋調査士会 県西支部
建築	長谷川 匡	神奈川県建築士事務所協会 県西支部
住民組織	関野 次男	小田原市自治会総連合
福祉	下川 泉	小田原市地区社会福祉協議会 連絡協議会
市町村長	守屋 輝彦	小田原市

2 市内の連携

本市では、空家等対策の推進に当たって、都市政策課が総合的な窓口となり、施策及び取組内容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。

また、市内に「普及啓発部会」、「適正管理部会」を設置し、各分野において特に関連のある部署が集まり、本市の空家等対策の推進のため、具体的な施策の実施における課題の共有、新たに拡充すべき施策及び体制等の検討を行います。



表 市内連携図

3 専門家団体との連携

空家等対策の推進に当たって、空き家に関する問題は多様であり、専門性を要する場合があるため、よりの確かつ迅速に問題に対応できるように、各専門家団体との協定の締結など、協力体制の構築を進めてまいります。

表 専門家団体との協定

協定名	目的及び内容	協定先
空家等の適正管理の推進に関する協定	空家等が放置され管理不全な状態になることを防止するため、空家等の現状確認、除草・屋外清掃、木の剪定・伐採などの実施	公益社団法人 小田原市 シルバー人材センター
小田原市における 空き家等対策に関する協定書	円滑な空家等の売買、賃貸借等の 促進及び空家等の対策を推進	公益社団法人 神奈川県 宅地建物取引業協会 小田原支部
		公益社団法人 全日本不動産協会 神奈川県本部 湘南支部
小田原市における 空き家等対策に関する協定書	地域に残る日本の伝統的建築である古民家を次代に受け継ぐため、古民家のインスペクションを始め古民家等の再生、活用	全国古民家再生協会 神奈川県連合会 一般社団法人 古民家再生協会湘南