

# 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

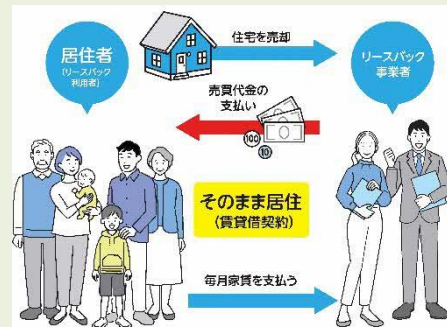
#### ■住宅のリースバック

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答えられるよう、司法書士会、行政書士会との連携による相談体制の整備

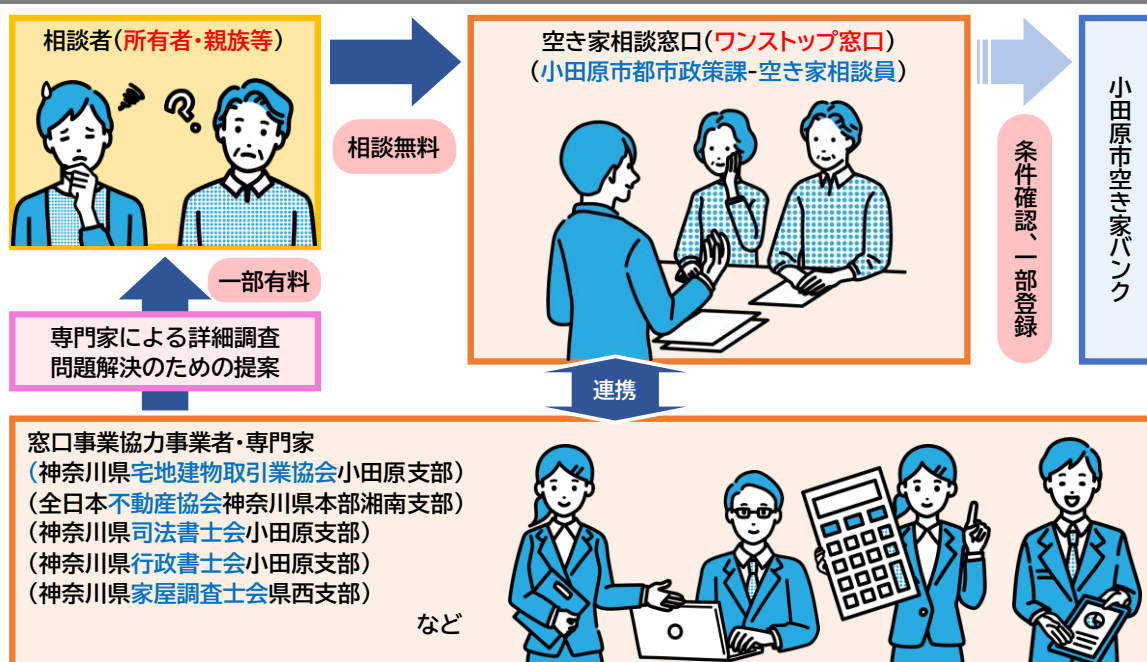


図 空き家相談窓口(ワンストップ窓口)のイメージ

## 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



## 【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<sup>※</sup>」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。

## 【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<sup>※</sup>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。

## 【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

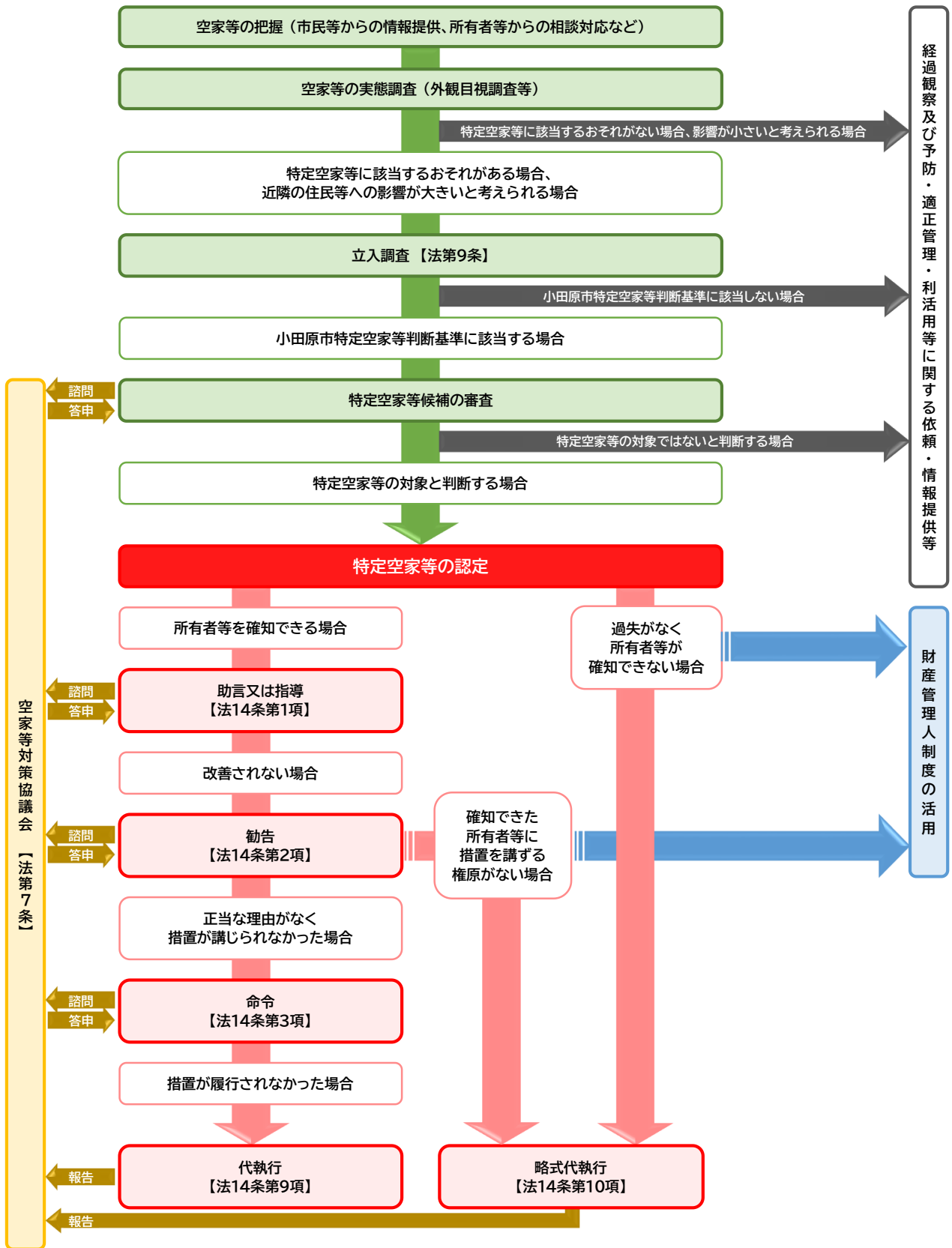


図 特定空家等に対する措置フロー

### 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～）

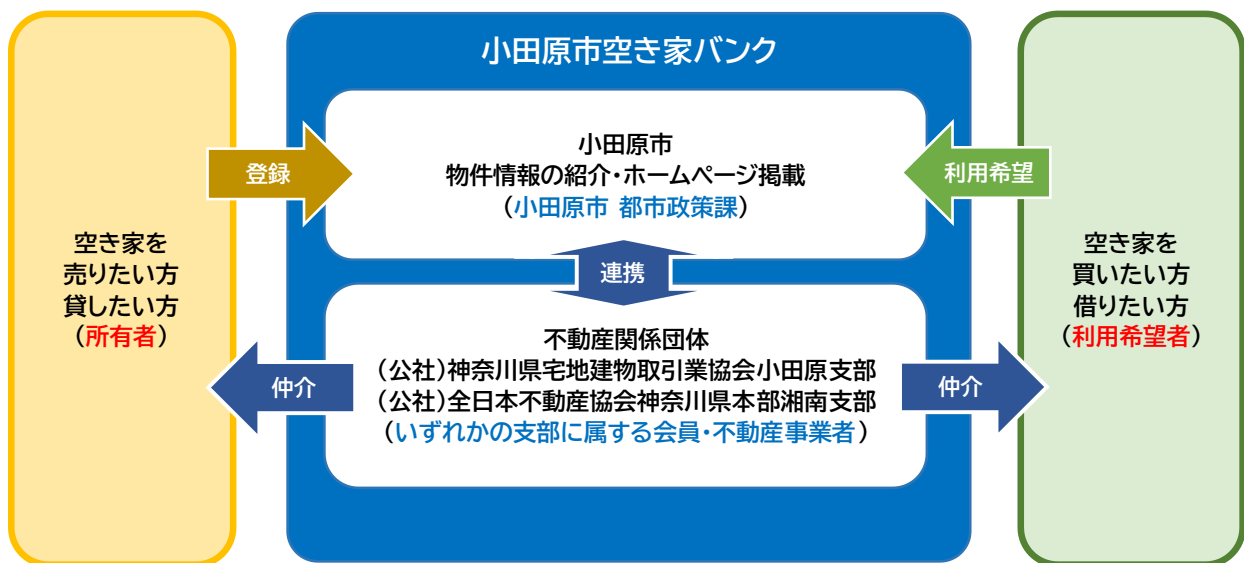


図 小田原市空き家バンクのしくみ（再掲）

## ■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



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

## 【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>

