

第3次伊東市住宅マスタープラン

～ 住んでいたい・住んでみたいまち 伊東 ～

令和4年3月

伊 東 市

目次

第1章	計画の目的と構成	1
1-1	計画策定の背景と目的	1
1-2	計画期間	1
1-3	計画の位置付け	2
第2章	住宅施策の課題	3
2-1	制度改正等の沿革	3
2-2	住宅を取り巻く社会環境の変化	6
2-3	計画指標の達成状況	7
2-4	住宅施策の課題と方向性	11
第3章	基本目標	12
3-1	基本目標	12
3-2	基本方針	14
第4章	基本施策	17
4-1	移住・定住の住まい	19
4-2	安全な住宅・住宅地の形成等	20
4-3	子育てしやすい住まい	22
4-4	住生活を支えるコミュニティ	24
4-5	住生活のセーフティネット機能の確保	25
4-6	環境に配慮した良質な住宅ストックの活用	27
4-7	空家等への対応	29
4-8	住生活に関する官民連携	31
第5章	伊東市マンション管理適正化推進計画	32
5-1	計画策定の背景	32
5-2	計画に定める事項	32
5-3	計画内容	33

参考資料

- 参考1 本市の概況・・・・・・・・・・・・・・・・・・資 - 1
- 参考2 令和2年度マンション管理組合実態把握調査・・・・・・・・資 - 10
- 参考3 令和元年度分譲マンションの管理に関するアンケート集計結果・・資 - 14
- 参考4 令和3年度伊東市住生活基本計画策定に関する中高生アンケート・資 - 16

第1章 計画の目的と構成

1-1 計画策定の背景と目的

住生活基本法が平成18（2006）年6月に制定され、安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成や住宅市場の環境整備など、住宅の「質」の充実を図るため、国及び都道府県に「住生活基本計画」の策定が義務付けられました。

国では、これまでの「住生活基本計画（全国計画）」が令和3（2021）年3月に改定し、①新たな日常、DX¹の推進等、②安全な住宅・住宅地の形成等、③子どもを産み育てやすい住まい、④高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等、⑤セーフティネット機能の整備、⑥住宅循環システムの構築等、⑦空き家の管理・除却・利活用、⑧住生活産業の発展の8つの目標を掲げています。

また、静岡県では、国「住生活基本計画」の改定を受けて、平成29（2017）年3月に策定された「静岡県住宅マスタープラン（住生活基本計画）」について、令和3（2021）年度から改定作業を進めています。

本市では、国県「住生活基本計画」との整合を図り、平成24（2012）年3月に10年間の計画期間とする「第2次伊東市住宅マスタープラン」を策定し、これまでに住宅施策に取り組んできましたが、この間における単身世帯の増加や核家族化等の進行、大規模地震や豪雨災害等の発生を背景とした防災意識の高まり、空家等対策特別措置法の制定等、住宅政策を取り巻く環境は変化などから、社会情勢の変化を踏まえた新たな計画の策定が必要になりました。

このような背景から、今後の住宅施策の指針となる「第3次伊東市住宅マスタープラン」は、国県の改定「住生活基本計画」及び令和3年3月に策定した「第五次伊東市総合計画」との整合を図り、住宅の「質」の充実を図るために策定するものです。

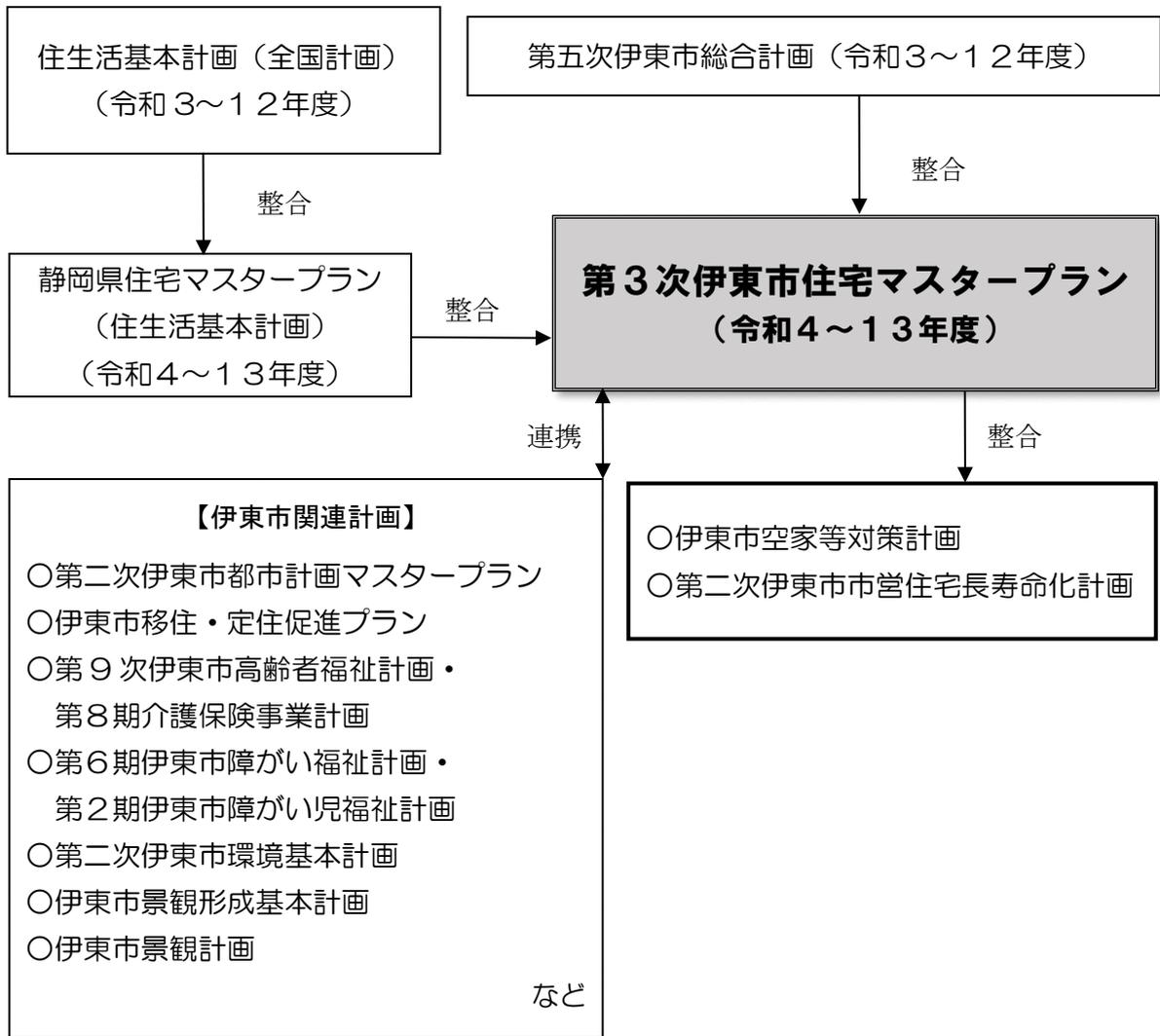
1-2 計画期間

第五次伊東市総合計画（2021～2030年度）に基づく基本構想との連動・連携及び関係施策との整合を図るため、本住宅マスタープランの計画期間は令和4（2022）年度から令和13（2031）年度までの10年間とします。また、必要に応じて中間年次に計画の見直しを行うものとします。

¹ Digital Transformation（デジタルトランスフォーメーション）のこと。

AI等のデジタル技術の活用によりビジネスモデルの変革を図り、顧客サービスや生産性を向上させることを意味する。

1-3 計画の位置づけ



第2章 住宅施策の課題

2-1 制度改正等の沿革

(1) 住生活基本計画の改定【R3. 3策定】

国は、新規供給重視・公的直接供給重視から市場重視・ストック活用重視への転換を図るため、平成18（2006）年6月に「住生活基本法」を施行、「住生活基本計画（全国計画）」を策定し、住宅政策を展開してきました。

令和3（2021）年3月に策定された新たな「住生活基本計画（全国計画）」では、「社会環境の変化」、「居住者・コミュニティ」及び「住宅ストック・産業」の3つの視点から以下の8つの目標を掲げています。

3つの視点	8つの目標
「社会環境の変化」の視点	目標1 新たな日常、DXの推進等 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等
「居住者・コミュニティ」の視点	目標3 子どもを産み育てやすい住まい 目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等 目標5 セーフティネット機能の整備
「住宅ストック・産業」の視点	目標6 住宅循環システムの構築等 目標7 空き家の管理・除却・利活用 目標8 住生活産業の発展

(2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正【R3. 12一部施行】

平成13（2001）年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」が制定されてから20年が経過し、管理不全マンションが一定程度顕在化してきたことから、令和2（2020）年6月に「マンション管理適正化法」及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替え円滑化法）」の一部が改正されました。この法改正により、特に地方公共団体の役割が強化されたことで、適正なマンション管理を推進し、建替えを行う必要があるマンションの円滑な再生が図られることになりました。

(3) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正【R3. 4完全施行】

平成28(2016)年に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)」が施行され、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置が講じられました。その後、令和元(2019)年5月に同法の改正が行われ、令和3(2019)年4月から完全施行されました。この改正により中規模非住宅においても省エネ適合判定が必須となり、住宅を含む小規模建築物では建築主への説明が義務付けられました。

また、地方公共団体においては、その地方の自然的社会的条件の特殊性に応じて、省エネ基準のみでは省エネ性能を確保することが困難であると認める場合において、条例で、省エネ基準を強化できることとなりました。

(4) 建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正【H31. 1施行】

「建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)」が平成30(2018)年11月に一部改正され、平成31(2019)年1月に施行されました。

この改正により、病院、店舗、旅館等の不特定多数の方が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等に加えて、建物に付属する一定規模以上のブロック塀等の耐震診断の義務化など、建築物の耐震化の一層の促進が図られることとなりました。

(5) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の改正【H29. 10施行】

低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対し賃貸住宅の供給を促進するため、平成19(2007)年に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)」が制定されました。

これにより、住宅確保要配慮者の範囲、公的住宅の整備・管理に関する基本的な事項及び民間賃貸住宅への入居促進に関する基本的な事項が定められました。

その後、平成29(2017)年4月に改正、同年10月に施行され、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定し、住宅確保要配慮者を追加することができるようになったほか、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として空家等を登録する制度が創設されました。また、居住支援法人による入居相談・援助や家賃債務保証の円滑化など、住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置が取られるようになりました。

(6) 空家等対策の推進に関する特別措置法の制定【H27. 5完全施行】

全国的に空家等が増加している中、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進すべく、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成26（2014）年11月に制定され、平成27（2015）年5月に完全施行されました。

これにより、管理不全な空家等に対して自治体が調査を行ったのち、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態などの問題があると判断された空家等を「特定空家等」に指定し、立ち入り調査や所有者の確認、所有者への助言や指導等ができるようになりました。さらには、特定空家等に対する勧告や命令、行政代執行等も可能になり、市町村は、空家等対策計画を策定することができることから、同法に定める事項より厳しい内容を条例として市町村独自に制定することも可能です。

本市では、令和2（2020）年3月に「伊東市空家等対策計画」を策定しています。

(7) 都市の低炭素化の促進に関する法律の制定【H24. 12施行】

都市機能の集約やそれと連携した公共交通機関の利用促進、建築物の低炭素化等の施策を講じることにより、地域における成功事例を蓄積し、その普及を図ることを目的に「都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）」が平成24（2012）年12月に施行されました。

市街化区域内等において、都市の低炭素化に関する施策を総合的に推進するための計画を市町村が作成した場合、様々な規制緩和措置、交付金等による財政支援を受けることができるほか、低炭素化に関する先導的な基準に適合する建築物を、所管行政庁が認定する制度が創設されました。

(8) 高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正【H23. 10施行】

日常生活や介護に不安を抱く高齢単身・夫婦のみの世帯が特別養護老人ホームなどの施設への入所ではなく、住み慣れた地域で安心して暮らしていけるよう、平成23（2011）年10月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正法が施行され、「サービス付き高齢者向け住宅」に、24時間対応の定期巡回・随時対応サービスや介護保険サービスなどを組み合わせた仕組みの普及が図られることとなりました。

また、都道府県や市町村が高齢者居住安定確保計画を策定することで、自治体独自に、サービス付き高齢者向け住宅等の登録要件を緩和あるいは強化できるようになりました。

2-2 住宅を取り巻く社会環境の変化

(1) 多様な住まい方、新しい住まい方への進化

令和2（2020）年からの新型コロナウイルス感染症の流行が招いた危機的な状況下での生活で、在宅ワークへの移行が促進された結果、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住や、二地域居住等の複数地域での住まいへのニーズが高まっていることが市内の事業者へのヒアリング等から明らかになっています。

(2) 安心・安全な暮らしへの関心

東日本大震災の経験や甚大な被害をもたらしている各地の風水害を背景として、身近な防災への意識が高まり、災害に備えた対策や災害時の支援体制の確立が引き続いて求められています。また、子どもやお年寄り、女性を狙った犯罪に対して、防犯対策や犯罪のない安心して暮らせるまちづくりが求められています。

(3) 高齢化の進展・人口減少社会の到来

高齢化が進展し、住宅や街中におけるユニバーサルデザイン化がより一層求められています。一人暮らしの高齢者や高齢者のみの世帯が増えており、孤独死や災害時の支援などが社会問題となっていることから、地域における見守りが必要になっています。

(4) 地球環境問題への対応

これまでの大量生産・大量消費・大量廃棄の社会経済活動による地球温暖化やオゾン層の破壊、森林の減少など、地球的規模での環境問題が深刻化し、国際会議における目標水準の決定も背景となって、環境保全への配慮や、環境負荷の少ない循環型社会の構築に向けた取組がこれまで以上に求められています。

(5) 社会経済・産業の変化

住宅の維持保全、見回り・空家等管理、中古物件売買のための建物状況調査、自身で行うリフォームのサポート、高齢者見守り、防犯・セキュリティ、住宅・自動車間での電気エネルギーのやりとり等、住宅に関連する様々なサービスやビジネスが展開されるなど、住生活産業の裾野が広がりつつあります。また、自宅を担保とした融資制度の普及や既存住宅の売買、リフォーム工事等を対象とした瑕疵保険の開発など、住宅金融・保険の分野においても、新たなサービスが展開されています。

(6) 空家等の増加と対応

既存住宅の流通戸数が一定であるのに対して、空家等の増加が続いており、特定空家等への対応が必要になっています。

2-3 計画指標の達成状況

第2次伊東市住宅マスタープランにおいて、基本目標の実現のために定められた6つの計画指標の達成状況は以下の通りです。

■ 計画指標の達成状況

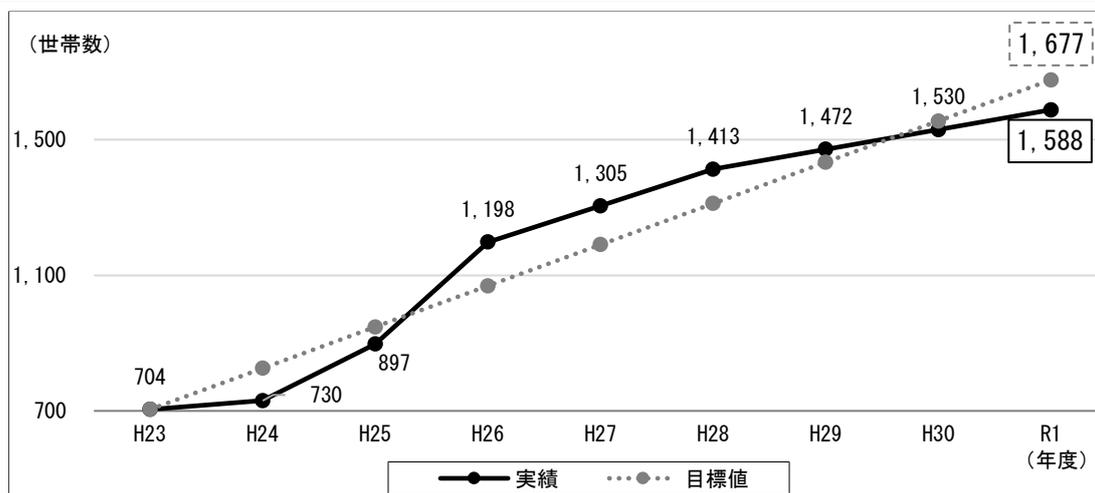
(年度)

指標名	基準値	目標値 (R3)	最新数値
太陽光発電システム設置世帯数	704世帯 (H23)	1,920世帯	1,588世帯 (R1)
公営住宅の戸別リフレッシュ戸数	—	50戸	34戸 (R3)
公営住宅の外壁修繕等リフォーム棟数	—	20棟	28棟 (R3)
民間住宅の耐震化率	75% (H20)	90%	83.2% (R2)
サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数	0戸 (H23)	50戸	0戸 (R2)
本市の景観が好ましいと感じる 市民の割合	51% (H20)	62%	46.4% (H30)

指標 1 太陽光発電システム設置世帯数

目標値を下回っていますが、平成23（2011）年度の704世帯から1,588世帯へと増加しています。

内容	基準値 (H23)	目標値 (R3)	最新数値 (R1)	達成率※ (R1)
市内設置世帯数	704世帯	1,920世帯	1,588世帯	94.7%



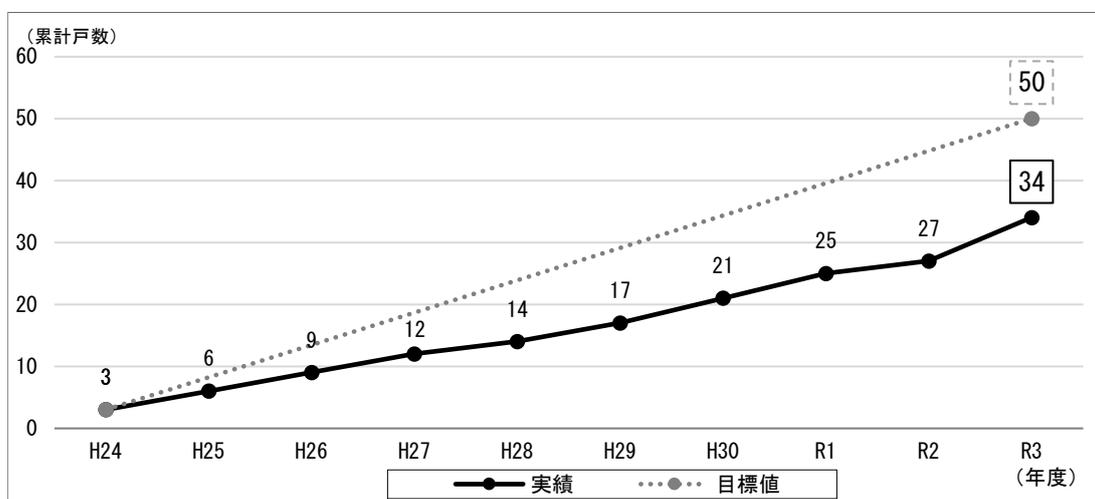
※目標達成した場合のR1推定値における達成率

R1の推定値は、【(目標値(R3) - 基準値(H23)) ÷ 10年】で1年の平均増加世帯数(121.6世帯)を算出し、【H23(704世帯) + (121.6世帯 × 7年分)】と計算している。

指標 2 公営住宅の戸別リフレッシュ戸数

目標値の50戸に対して、令和3（2021）年度の最新数値は34戸と、16戸及ばず68%の達成率です。

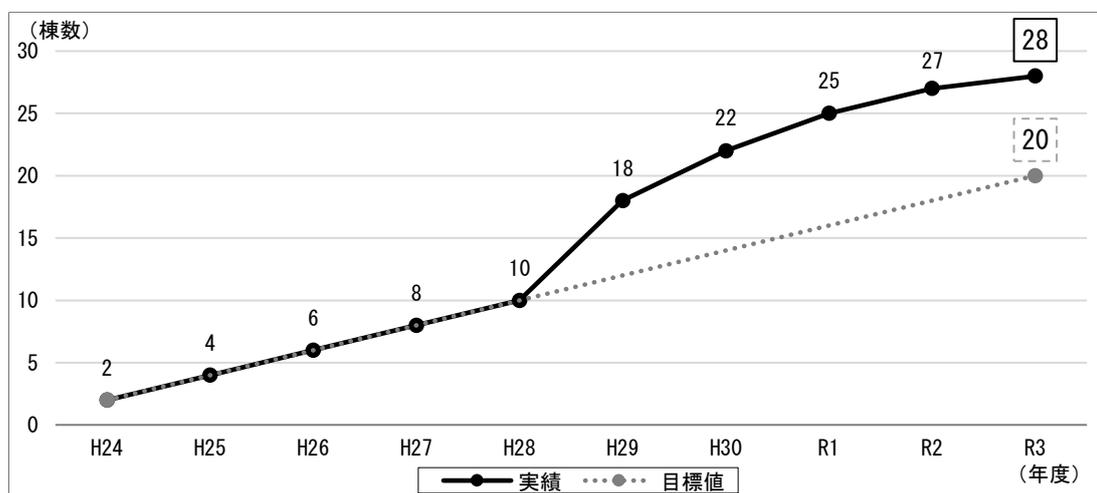
内容	基準値 (H24)	目標値 (R3)	最新数値 (R3)	達成率 (R3)
平成24年度からリフレッシュした公営住宅の累計戸数	—	50戸	34戸	68.0%



指標3 公営住宅の外壁修繕等リフォーム棟数

目標値の20棟を上回る28棟で、目標達成率は140%です。

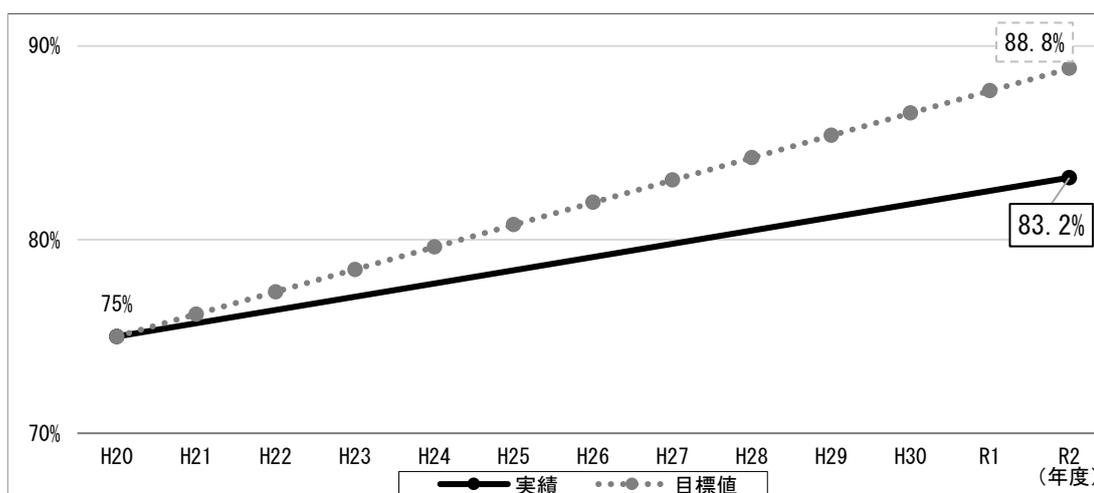
内容	基準値 (H24)	目標値 (R3)	最新数値 (R3)	達成率 (R3)
平成24年度から外壁修繕等を行った公営住宅の累計棟数	—	20棟	28棟	140%



指標4 民間住宅の耐震化率

平成20年度(2008)から8.2%上がり83.2%となりました。目標値の90%には及ばず、目標達成率は93.6%です。

内容	基準値 (H20)	目標値 (R3)	最新数値 (R2)	達成率※ (R2)
民間住宅で耐震性のある住宅の割合	75%	90%	83.2%	93.6%



※目標達成した場合のR2の推定値における達成率

R2の推定値は、【(目標値(R3) - 基準値(H20)) ÷ 13年】で1年の平均増加率(0.012%)を算出し、【H20(75%) + (0.012% × 12年分)】と計算している。

指標5 サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数

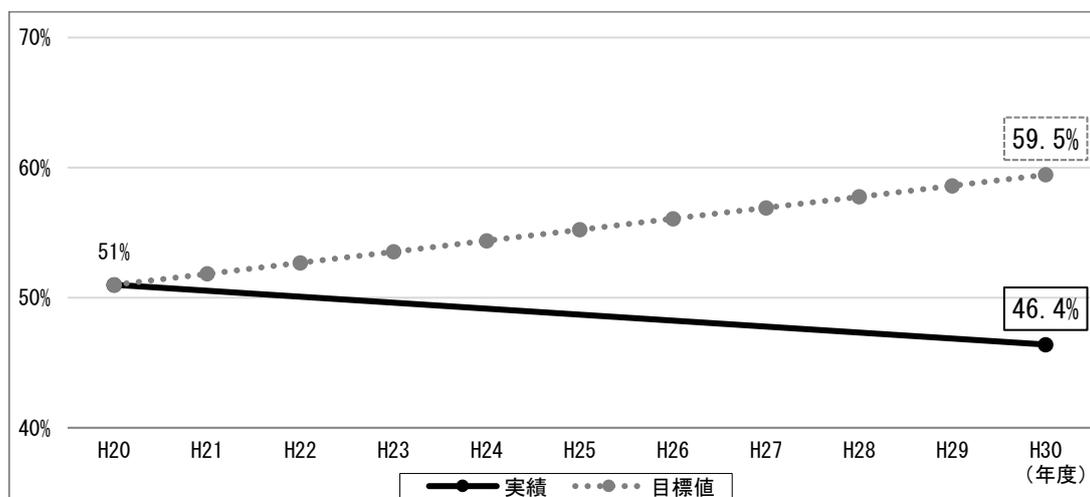
基準値の0戸から新たに登録された住宅はなく、達成率は0.0%です。

内容	基準値 (H23)	目標値 (R3)	最新数値 (R2)	達成率 (R2)
サービス付き高齢者向け住宅として登録された住宅の累計戸数	0戸	50戸	0戸	0.0%

指標6 本市の景観が好ましいと感じる市民の割合

平成30年の数値は46.4%で、基準値の51%を下回る結果となりました。

内容	基準値 (H20)	目標値 (R3)	最新数値 (H30)	達成率 (H30)
本市の景観に関する市民意向調査結果の中で、本市の景観を“好ましい”“まあまあ好ましい”と応えている人数の割合	51%	62%	46.4%	78%



2-4 住宅施策の課題と方向性

(1) 中心市街地に暮らす魅力を高めていく必要があります

民間の木造賃貸住宅に暮らす方には、現在よりも広くて設備の整った住宅を希望する方が多く、住む場所として中心市街地を希望する方も比較的多いことから、中心市街地を始めとしてこれらの需要への対応が求められています。

中心市街地への居住を進めるためには、安心して子どもを遊ばせることのできる場所や歩きやすい歩道などの環境が求められています。

(2) 適切な住宅の確保と雇用の確保が求められています

若者の定住促進のためには、雇用の確保が必要であることがアンケート調査より明らかになっています。定住を促すためには、観光産業振興や新たな就業機会の確保など、雇用につながる取組と合わせた適切な住宅の確保が必要です。

(3) 高齢者単身世帯や高齢者のみの世帯への対応が求められています

ライフスタイルの変化を背景として、高齢者が一人で生活している高齢者単身世帯や高齢者のみの世帯が増えています。平成22（2010）年の国勢調査によると、高齢者単身世帯の割合は県平均の7.6%を大きく上回る14.8%であり、そのうち約3割が民間借家に住んでいます。高齢者単身世帯や高齢者のみの世帯の住宅需要は増えることが予想されることから、適切な住宅の確保に取り組む必要があります。また、高齢者の孤立死が社会的な問題として注目されつつあり、住宅へのセンサー設置や身近な見守り支援、高齢者の社会参加などによる対応が求められています。

(4) 住宅関連情報・利用しやすいサービスの円滑な提供が求められています

住宅ストックの活用は、住宅の修理・改善・住替えによって実現されますが、これに関する情報やサービスは多様かつ専門的であり、市民にとって複雑で分かりにくい状況となっています。特に高齢者などが円滑に住宅改善や住替えを行うためには、工事などのハード面と資金面などのソフト面との両面で分かりやすい情報と適切なサービスの提供が不可欠です。

(5) 持家改善などへの対応が望まれています

間取りの充実・ユニバーサルデザイン対策など、持家改善に対する支援措置が求められています。個人資産の改善を支援する制度は検討が必要ですが、都市防災の観点から、老朽化した木造家屋の密集する地区の改善については公共性の高い施策であり、計画的に推進していく必要があります。

第3章 基本目標

3-1 基本目標

伊東市住宅マスタープランの基本目標は、第五次伊東市総合計画の基本目標である「出会いつながり みんなで育む 自然豊かなまち いたう ～行ってみたい 住んでみたい 住んでいたい まちづくり」と、住宅施策の課題と方向性を踏まえて、次のように定めます。

本住宅マスタープランの計画期間は、第五次伊東市総合計画に基づく基本計画との連動・連携及び関係施策との整合を図るため、令和4（2022）年度から令和13（2031）年度までの10年間とし、目標年次は令和13（2031）年度とします。

住んでいたい・住んでみたいまち 伊東

温泉のある保養地としてサービス・観光を主体に発展してきた本市では、これまでも風光明媚な自然環境や“いで湯のまち”としての景観を大切にしながら、これらと調和した住環境の形成を図ってきました。

一方、少子高齢化等や若い世代の市外への流出を背景として市内人口は減少傾向にあり、若い世代が“住んでいたい・住んでみたい”と思うようなまちとしていくことが必要となっています。

また、令和2（2020）年以降、世界中に蔓延した新型コロナウイルス感染症は、居住する場所や住まい方にも変化を与えつつあるほか、増え続けている空家等についての対応も必要となっています。

このような背景の中、本市の住宅施策は、将来にわたって誰もが住んでいたい・住んでみたいような、災害に強く安全に暮らせるまち、子どもから高齢者までの誰もが住みやすいまち、環境にやさしい魅力的な住宅のあるまちとしていくことを目標とします。

■ 取組に向けた3つの視点と目標

令和3（2021）年3月に策定された住生活基本計画（全国計画）を踏まえて、新たに策定する本住宅マスタープランの体系を以下のように設定します。

3つの視点	住生活基本計画（全国計画）	本市の目標
「社会環境の変化」 の視点	目標1 新たな日常、DXの推進等	移住・定住の住まい
	目標2 安全な住宅・住宅地の形成等	安全な住宅・住宅地の形成等
「居住者・コミュニティ」 の視点	目標3 子どもを産み育てやすい住まい	子育てしやすい住まい
	目標4 高齢者等が安心して暮らせる コミュニティ等	住生活を支えるコミュニティ
	目標5 セーフティネット機能の整備	住生活のセーフティネット機能の確保
「住宅ストック・産業」 の視点	目標6 住宅循環システムの構築等	環境に配慮した良質な住宅ストック
	目標7 空き家の管理・除却・利活用	空家等への対応
	目標8 住生活産業の発展	住生活に関する官民連携

3-2 基本方針

(1) 住区形成の方針

(伊東市都市計画マスタープランを踏まえた方針)

① 宇佐美地域

本市の代表的な住宅地として住環境を整備し、一般世帯の定住を促進します。

土地区画整理事業が実施された区域には、宅地化が可能な未利用地等が散在しています。今後、未整備市街地の整備などにより、宅地の供給を促進します。

② 伊東地域

現在居住している一般世帯、若夫婦世帯、高齢者や単身世帯の住環境を向上し、地域定住者を確保し、中心市街地の人口の空洞化を抑制します。

既成市街地の再開発、新しい都市機能の導入、市街地の中の観光を促進する都市空間の整備等を図り、就業場所の充実と併せて、新たな定住者を受け入れる宅地や住宅の供給を促進します。

③ 小室地域

市内他地域からの移転世帯の他、社会増（市外からの転入世帯）等の一般世帯を受け入れることにより、地域定住者を確保します。

無秩序に宅地化が進行している区域では、面的な市街地の整備により、居住環境を改善し、併せて宅地や住宅の供給を促進します。

④ 対島地域

在来集落への帰省者・帰省世帯を受け入れて、小公園や生活道路を整備し、伊東・小室地域に円滑に移動できるように交通条件を改善し、居住環境の向上を図ります。

集落内や周辺の未利用地を有効に活用した宅地や住宅を供給しますが、国立公園特別地域であることを踏まえ、大規模な宅地供給の促進は行いません。

〈別荘分譲地〉

別荘分譲地への定住は今後も続き、高齢世帯が増加することが想定されます。基礎的な生活環境施設が十分でない地域であることから、道路網や移動システム等の交通条件の改善が必要となります。

在来集落と連携して利用できる施設や、全市的に利用できる施設の充実を図り、別荘分譲地の生活環境の向上を図ります。

(2) 住宅地の居住環境を向上するための方針

① ゆとりある住宅地の形成（住居系市街地）

土地区画整理事業等により整備された、良好な住環境を保全します。市街地外縁部の斜面に立地する住宅地では、緑豊かなゆとりある住環境を形成します。

② 利便性の高い街中への居住の促進（中心市街地及び周辺市街地）

中心市街地や周辺の住宅系市街地では、住宅以外の用途との調和を図りながら、地区の安全性を高めるとともに、商業施設や市民サービス施設の集積を活かした、利便性の高い住宅地を形成します。

単身者や高齢者、若夫婦世帯等の定住による地区人口の確保を目指し、都市型住宅（集合住宅や併用住宅）を誘導します。

③ 生活道路等の都市基盤施設の充実（新興住宅地等）

住宅地内の商業施設周辺では、安全性や利便性の向上を適切に誘導し、併せて従来からの良好な住宅地環境を保全・形成します。

無秩序に市街化した住宅地では、面的に都市基盤施設や地区施設を整備し、健康保養都市にふさわしい、暮らしやすい環境を形成します。

④ 集落環境の保全・継承と都市基盤施設の充実（在来集落地）

在来集落の落ち着いた風景や周辺の風致景観との調和を保全し、これまでの良好な環境の維持・継承に努めます。

生活道路や小公園等の地区施設を充実していきます。

(3) 目標別の方針（住生活基本計画（全国計画）を踏まえた方針）

① 移住・定住の住まい

コロナ禍を契機とした、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住や、二地域居住等の複数地域での住まいなどの新たなニーズに対応していくために、住宅ストックの活用や情報の提供を進めます。

② 安全な住宅・住宅地の形成等

災害リスク情報の提供やリスクに対する予防措置対策への対応、災害後の対応力・防災力の向上など安全な住宅・住宅地の形成に向けた施策を講じます。また、災害発生時における被災者の住宅を早急に確保する方策や、避難地・避難路の確保等に関する整備を進めます。

③ 子育てしやすい住まい

地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、良好な住環境や街なみ景観の形成等により、子育て世代をはじめとする、若い世代が快適に暮らせる居住環境の整備、コミュニティの形成を進めます。

④ 住生活を支えるコミュニティ

子どもから高齢者までの幅広い世代や障がい者などが、それぞれのライフスタイルを実現していくため、公共交通などの充実や利便性の高い場所への多世代居住の促進に向けた取組を通じて、住生活の充実を進めます。

⑤ 住生活のセーフティネット機能の確保

住宅に困窮している人が頼ることのできるセーフティネット機能について、困窮者が住み続けることのできる住宅や生活を支える環境づくりを進めます。

⑥ 環境に配慮した良質な住宅ストック

脱炭素社会の実現に向けて、ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化や長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生の円滑化を進めます。

⑦ 空家等への対応

空家等の適切な管理促進と、流通可能な空家等の適切な利活用を進めるとともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空家等の除却に向けた取組を進めます。

⑧ 住生活に関する官民連携

住生活に関する将来像の実現のためには、行政のみでなく官民の協力が必要であることから、住宅・不動産に関連する産業分野の市場動向の共有や今後の施策についての意見交換による連携を進めます。

第4章 基本施策

■ 施策体系

目標	施策の方針	施策名
1 移住・定住の 住まい	移住者向け住まい情報の発信強化	移住定住促進現地ナビゲート事業の実施
		移住に関する情報発信の強化
		地域おこし協力隊
	ワーケーション推進における住宅・空家等の活用	相談体制の充実
		テレワーク環境の整備
2 安全な住宅・ 住宅地の形成等	生活道路の改善	狭い道路の拡幅に向けた協力依頼
		市道整備の計画的な推進
	住宅の耐震化の促進	わが家の専門家診断事業
		伊東市木造住宅耐震改修助成事業
		伊東市ブロック塀等除去改良事業
		木造住宅建替支援事業
		安全性が確保された住宅への住み替え促進
		伊東市がけ地近接危険住宅移転事業
	避難地の整備充実	津波避難協力ビルの充実
		津波避難表示の充実
	地域の安全・安心のための情報の提供と共有	LINE等による情報提供
3 子育てしやすい 住まい	勤労者への住宅支援	伊東市勤労者住宅建設資金貸付制度
		伊東市勤労者再来軸組木造住宅建設資金貸付制度
	良好な街並み景観の形成	景観条例に基づく街並み誘導
	住環境の向上に向けた市民活動の支援	景観条例に基づく活動支援
		花壇づくり・緑化活動の助成
	上水道・下水道の整備	上水道整備の推進
		公共下水道整備
		伊東市浄化槽設置費補助金
伊東市水洗便所改造等資金助成		
公共交通などの充実	事業者への協力要請・支援	
	自主運行バス等の運行検討	
4 住生活を支える コミュニティ	ユニバーサルデザインへの配慮	伊東市移動等円滑化基本構想（H21.3策定）の推進
	多世代居住に向けた取組	市街地再開発事業
		住環境整備

目標	施策の方針	施策名
5 住生活の セーフティネット 機能の確保	公営住宅ストックの改良	公営住宅ストックの維持修繕及び改良事業
	民間住宅ストックの改良	介護保険による住宅改修
	高齢者等が安心して住み続けられる仕組みづくり	伊東市高齢者あんしん見守りネットワーク事業
		緊急通報システム
		食の自立支援事業
		高齢者見守り活動等の促進
		給付金等の情報共有
	災害発生時の応急的な住まいの確保	高齢者総合相談事業
		応急仮設住宅の供給・管理
		市営住宅の緊急的な一時使用
		借上げ型応急住宅の利用体制の整備
	被災した住宅の応急修理の支援	
6 環境に配慮した 良質な住宅ストック	省エネルギー型住宅の誘導	住宅用新エネ・省エネ機器設置費補助金
		国県等の制度の促進
		環境にやさしい住宅の普及促進
	新規住宅取得時の安心確保	住宅性能表示制度の周知
	良質な民間住宅ストックの改善	伊東市住宅リフォーム振興助成金
	マンションの適切な維持管理の促進	マンション実態調査の実施
		マンション管理セミナー等の開催
		マンション管理組合に対する助言・指導
マンション管理計画認定制度に基づく認定		
7 空家等への対応	空家等の発生予防に向けた取組	空家等相談窓口の一元化
		情報提供と意識啓発
		庁内連携体制の構築
		別荘地管理会社との情報共有と指導
	空家等の適切な管理に向けた取組	空家等の適切な管理の指導
		流通困難な空家等への対応
	空家等の活用に向けた取組	空家等の利活用の促進
		相続時の空家等発生を防ぐための取組
	特定空家等に関する取組	特定空家等の認定及び措置
		各種補助制度を活用した支援
8 住生活に関する 官民連携	各所との連携による住宅課題への対応	住宅確保要配慮者居住支援法人との連携
	事業者との情報共有による適切な施策の推進	市内事業者との情報交換

4-1 移住・定住の住まい

① 移住者向け住まい情報の発信強化

移住者向けの住まいに関する情報提供や相談体制の強化により、本市への移住をサポートし、定住につなげるための促進を図ります。

施策名	担当課	取組内容
移住定住促進 現地ナビゲート事業 の実施	企画課	市外からの移住を検討している方に市内各所を案内するとともに、住まい、仕事、子育て等の相談について、関係機関と連携したトータルサポートを行います。
移住に関する 情報発信の強化	企画課	移住定住に必要な住宅・就業・子育て等に関する情報や移住支援策・先輩移住者の伊東ライフの体験談の提供を強化します。
地域おこし協力隊	観光課	地域おこし協力隊員を募集し地域協力活動を行ってもらい、その活動を支援することで隊員の地域への定着を図ります。

② ワークेशन推進における住宅・空家等の活用

市内住宅や空家等を活用したワークेशन施設の整備とともに、情報発信を強化することで周辺市町との差別化を図りながら、ワークेशन等に向けた住宅・空家等の活用を推進します。

施策名	担当課	取組内容
相談体制の充実	企画課	市役所内のワンストップ窓口での移住相談、県や近隣自治体と連携した首都圏等での移住相談などにより相談体制を充実し、移住検討者に寄り添い、住まい、仕事、子育て等の相談対応をします。
テレワーク環境の整備	企画課	市内の空き施設などを活用したコワーキングスペース等のハード整備を支援します。

4-2 安全な住宅・住宅地の形成等

① 生活道路の改善

住宅地内の狭い道路の拡幅や歩道設置などにより、住環境の向上を図ります。

施策名	担当課	取組内容
狭い道路の拡幅に向けた協力依頼	建築住宅課	良好な市街地環境を確保するため、市民の理解と協力のもとに「伊東市狭い道路の拡幅整備に関する要綱」に基づいた事業推進を図ります。
市道整備の計画的な推進	建設課	事業の緊急性に配慮し、整備計画に基づき整備条件の整った箇所から拡幅や歩道設置を実施します。

② 住宅の耐震化の促進

戸建て住宅の耐震化を促進します。昭和56（1981）年5月以前に建設された住宅に対する耐震診断や必要に応じた耐震改修により、住宅ストックの耐震性能を高めます。

施策名	担当課	取組内容
TOUKAI-0プロジェクト*1の推進	建築住宅課	木造住宅の耐震化について、以下の事業を進めます。
わが家の専門家診断事業		木造住宅の無料耐震診断を実施します。
伊東市木造住宅耐震改修助成事業		耐震計画の策定及び耐震改修工事を行う住宅について補助金を交付します。
伊東市ブロック塀等除去改良事業		ブロック塀を安全なフェンス、竹、板、塀等に作り替える場合に補助金を交付します。
木造住宅建替支援事業	産業課	市内施工業者に発注する旧耐震基準の住宅の解体、木造住宅新築（同一敷地内等の条件を満たす住宅）に係る費用の一部を助成します。
安全性が確保された住宅への住み替え促進	建築住宅課	耐用年限を経過した公営住宅から、安全な公営住宅又は民間住宅への住み替えを促進します。
伊東市がけ地近接危険住宅移転事業	建築住宅課	がけ地に近接している住宅の建て替えについて補助金を交付します。

*1 家屋の「倒壊（TOUKAI）などによる死者をゼロにすることを目標とする静岡県プロジェクト。県と市町が主体的に県下の住宅の耐震性能を把握して、そのうちのハイリスク住宅に対し、積極的に耐震措置を推進するもの。

③ 避難地の整備充実

指定避難地の確保に努めます。

施策名	担当課	取組内容
津波避難協力ビルの充実	危機対策課	ビル所有者の協力を得て、津波襲来時に避難できるビルを増やします。
津波避難表示の充実	危機対策課	津波浸水想定区域外にいち早く避難できるよう、海拔表示及び津波避難誘導路面標示等の適切な設置に努めます。

④ 地域の安全・安心のための情報の提供と共有

災害、犯罪、事故多発箇所などの安全・安心に関わる市内の情報（住生活に関連する情報を含む）について、情報収集して市民に迅速に伝える手段を確立します。

施策名	担当課	取組内容
LINE等による情報提供	秘書課	市内の犯罪、不審者、交通安全などの安全・安心に係る情報をLINE公式アカウント等の利用により多くの市民に発信し、安全・安心な暮らしをサポートします。

4-3 子育てしやすい住まい

① 勤労者への住宅支援

勤労者の住宅ストックの増改築やリフォームを支援します。

施策名	担当課	取組内容
伊東市勤労者住宅建設資金貸付制度	産業課	住宅建築及びリフォームを実施する勤労者に住宅建設資金の貸付けを行います。
伊東市勤労者由来軸組木造住宅建設資金貸付制度	産業課	住宅を木造で新築・増築する勤労者に住宅建設資金の貸付けを行います。

② 良好な街並み景観の形成

住宅地の緑化推進、地区計画制度などにより、コミュニティの顔となる街並み景観形成を誘導します。

施策名	担当課	取組内容
景観条例に基づく街並み誘導	都市計画課	景観形成に定める建築物等について、条例基準に基づく街並み誘導を推進します。

③ 住環境の向上に向けた市民活動の支援

住宅による街並み景観づくり、オープンガーデン活動や花壇づくり・緑化に取り組む市民活動を活性化し、市民による住環境の向上を推進します。

施策名	担当課	取組内容
景観条例に基づく活動支援	都市計画課	景観形成に貢献している建物や活動団体を表彰、支援します。
花壇づくり・緑化活動の助成	観光課	花壇づくり・緑化活動を行う個人や団体に対して活動の助成を行います。

④ 上水道・下水道の整備

上水道・下水道は、既定計画区域の整備を推進するとともに、計画区域内への定住を誘導します。なお、計画区域外は順次計画を検討します。

施策名	担当課	取組内容
上水道整備の推進	水道課	老朽管の改良、施設機器の更新、未給水地域の対応等による上水道施設の改良・整備を進めます。
公共下水道整備	下水道課	合併浄化槽を含めたより良い整備手法を検討しながら、事業計画区域内の早期整備を促進します。
伊東市浄化槽設置費補助金	下水道課	規定する区域において浄化槽を設置する方に対して補助金の交付を行います。
伊東市水洗便所改造等資金助成	下水道課	くみ取り便所を水洗便所に改造し、又はし尿浄化槽の撤去若しくは共同私設下水道の布設により公共下水道に接続する方に助成金の交付を行います。

⑤ 公共交通などの充実

自主運行バスの見直しや新たな交通手段の検討・実施などにより公共交通の利便性を向上させるとともに、中心市街地において高齢者や障がい者の移動環境を充実するなど、誰もが移動しやすい環境の形成に努めます。

施策名	担当課	取組内容
事業者への協力要請・支援	都市計画課	事業者と協力して自主運行バスの見直しやダイヤの変更を進めます。また、国や県と連携して公共交通のユニバーサルデザイン化を支援します。
自主運行バス等の運行検討	都市計画課	自主運行バスや乗合タクシーなど、バス事業を補完する新たな交通手段を継続して検討します。

4-4 住生活を支えるコミュニティ

① ユニバーサルデザインへの配慮

市街地等の歩行者が多い道路では、道路のコミュニティ道路化や、歩車道の段差の解消等によるユニバーサルデザイン化を検討します。

施策名	担当課	取組内容
伊東市移動等円滑化基本構想(H21.3策定)の推進	都市計画課	JR伊東駅を中心とした市街地において、道路や公共交通機関を利用した移動を円滑にするための整備を推進します。

② 多世代居住に向けた取組

中心市街地への居住を促進し、定住人口を確保します。

若夫婦世帯の定住により、幼稚園や学校の児童・生徒数を確保し、地域活動の活性化を目指します。また、中心市街地の利便性を活かし、高齢者の定住も促進します。

施策名	担当課	取組内容
市街地再開発事業	都市計画課	市街地再開発事業に併せて若夫婦世帯を始めとする新たな世帯の定住を促進します。
住環境整備	都市計画課	住みよさを確保するため、歩道の確保やユニバーサルデザイン化を図ります。

4-5 住生活のセーフティネット機能の確保

① 公営住宅ストックの改良

セーフティネット機能を支える市営住宅の適切な点検・維持管理に努めるとともに、伊東市市営住宅長寿命化計画に基づく修繕・改良を計画的に推進します。

施策名	担当課	取組内容
公営住宅ストックの維持修繕及び改良事業	建築住宅課	市営住宅の定期的な点検を実施するとともに、伊東市市営住宅長寿命化計画に基づく計画的な修繕と性能向上を主体とした改良工事を実施します。

② 民間住宅ストックの改良

高齢者世帯の住宅や敷地のユニバーサルデザイン化等、住宅ストックの向上を支援します。

施策名	担当課	取組内容
介護保険による住宅改修	高齢者福祉課	介護認定の状況を踏まえて、介護保険を利用した住宅改修を実施します。

③ 高齢者等が安心して住み続けられる仕組みづくり

高齢単身者や高齢者のみの世帯が増え続けていることや、避けることのできない事由により住居を失う恐れのある人に向けて、高齢者等が安心して住み続けられる地域の仕組みづくりを進めます。

施策名	担当課	取組内容
伊東市高齢者あんしん見守りネットワーク事業	高齢者福祉課	認知症等で行方が分からなくなる可能性がある方などを事前に登録しておくことで、行方不明時の早期探索や地域での見守り体制を強化します。
緊急通報システム	高齢者福祉課	24時間緊急連絡可能な緊急通報システムの設置を検討します。
食の自立支援事業	高齢者福祉課	月曜日から金曜日までの間の5回以内、調理された夕食を自宅まで配送します。なお、対象者は要支援認定や、介護予防・日常生活支援総合事業の事業対象者となります。
高齢者見守り活動等の促進	高齢者福祉課	支援が必要な高齢者の見守り等の支援について、関係機関と協力して体制づくりを行います。
給付金等の情報共有	社会福祉課	住居確保給付金等の制度の案内により、住宅確保要配慮者等に住宅確保の支援を行います。
高齢者総合相談事業	高齢者福祉課	市内5か所に設置されている地域包括支援センター（長寿いきいきサポート）の職員が、高齢者の様々な相談に応じます。

④ 災害発生時の応急的な住まいの確保

地震や風水害等の災害発生時に迅速に住まいが確保できるよう、関係機関と連携し、応急住宅の供給体制の整備を進めるとともに、災害発生時には、被災した住宅の修理支援等を行います。

施策名	担当課	取組内容
応急仮設住宅の供給・管理	建築住宅課	災害時に県と連携し、応急仮設住宅を建設して被災者に供給するとともに、管理・運営を行います。
市営住宅の緊急的な一時使用	建築住宅課	災害時に、被災者が一時的な住まいとして市営住宅の空室等を利用できる体制を確保します。
借上げ型応急住宅の利用体制の整備	建築住宅課	災害時に県と連携し、被災者が一時的な住まいとして民間賃貸住宅を利用できる体制を確保します。
被災した住宅の応急修理の支援	建築住宅課	災害救助法等に基づき、被災した住宅の応急修理を支援します。

4-6 環境に配慮した良質な住宅ストックの活用

① 省エネルギー型住宅の誘導

気候風土と調和し環境に対して負荷が小さい木造住宅、高断熱住宅、太陽光エネルギーなど自然エネルギーを利用した住宅、リサイクル材を利用した住宅などの建設を誘導します。

施策名	担当課	取組内容
住宅用新エネ・省エネ機器設置費補助金	環境課	自ら居住する市内の住宅において、新エネルギー又は省エネルギー機器の設置等を行う者に補助金を交付します。
国県等の制度の促進	建築住宅課	静岡県建築物環境配慮制度を活用します。また、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の遵守を推進します。
環境にやさしい住宅の普及促進	建築住宅課	環境共生住宅認定制度（一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構）、低炭素社会の先進的エコ住宅（LCCM住宅）（国立研究開発法人 建築研究所）の普及を促進します。

② 新規住宅取得時の安心確保

新規住宅を取得する際の安心を確保します。

施策名	担当課	取組内容
住宅性能表示制度の周知	建築住宅課	住宅購入者の安心を確保するため、住宅性能表示制度の周知を図ります。

③ 良質な民間住宅ストックの改善

市内の施工業者を利用した住宅リフォーム工事等への助成を通じて、高齢者等の日常生活を支える住宅の設備改善等を促進するとともに、市内の建築関連業界の振興を図ります。

施策名	担当課	取組内容
伊東市住宅リフォーム振興助成金	産業課	市内施行業者によりリフォーム工事を行う市内居住者に助成金の交付を行います。

④ マンションの適切な維持管理の促進

伊東市マンション管理適正化推進計画に基づき、市内のマンションの適正な管理に向けた取組を推進します。

施策名	担当課	取組内容
マンション実態調査の実施	建築住宅課	マンション管理の実態を把握するための調査を定期的の実施します。
マンション管理セミナー等の開催	建築住宅課	マンションの管理組合等を対象として、適切な維持管理に向けたセミナーや相談会の開催、マンション管理士との情報共有等により、マンション管理の適正化を進めます。
マンション管理組合に対する助言・指導	建築住宅課	伊東市マンション管理適正化推進計画に基づき、管理組合に対する助言・指導を行います。
マンション管理適正化推進計画認定制度に基づく認定	建築住宅課	伊東市マンション管理適正化推進計画に基づき、適正に管理されているマンションの認定制度を構築します。

4-7 空家等への対応

① 空家等の発生予防に向けた取組

空家等に関する相談体制の構築や、空家等の所有者等への働きかけにより空家等の発生予防を目指すとともに、別荘地管理会社との情報共有により空家等の早期発見に努めます。

施策名	担当課	取組内容
空家等相談窓口の一元化	建築住宅課	空家等に関する市民、町内会、所有者等からの「問合せ・相談」及び「情報提供」の窓口対応を一元化して、迅速で効率的な対応に努めます。
情報提供と意識啓発	建築住宅課	市ホームページ、広報誌、パンフレット等を通じて、空家等の適切な管理や相談窓口の紹介などを行い、空家等の所有者等への意識啓発を行います。また、相続時の空家等発生を防ぐための取組（相続協議・登記等）について啓発を進めます。
庁内連携体制の構築	建築住宅課	伊東市空家等対策計画に基づいた庁内連携により、効率的で効果的な空家等対策の推進体制を構築します。
別荘地管理会社との情報共有と指導	建築住宅課	別荘地管理会社と連携し、別荘地内簡易水道の長期間にわたる未使用など、空家等の発生につながる情報を早期に収集し、適切な指導を行います。

② 空家等の適切な管理に向けた取組

空家等の状況を把握したうえで、民間事業者や所有者等に対して適切な管理に向けた指導や各種補助金制度の案内を行います。

施策名	担当課	取組内容
空家等の適切な管理の指導	建築住宅課	空家等の倒壊等により損害が発生した場合には、所有者等が管理責任を問われることについて所有者等への周知を行います。また空家等の状況を所有者等に伝えて、状況の改善を促します。
流通困難な空家等への対応	建築住宅課	老朽化等により民間不動産業者等の流通には乗りにくい状態にある空家等に対しては、適切な管理に向けた指導や管理業者等による管理、廃屋を解体する補助金等を案内します。

③ 空家等の活用に向けた取組

空家バンクへの登録推奨などにより、空家等の情報共有をすることで、市場流通並びに利活用を促進します。

施策名	担当課	取組内容
空家等の利活用の促進	建築住宅課	伊東市空家等対策に向けた利活用促進に関する協定に基づき、公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会との連携による空家等の市場流通等を促進します。
相続時の空家等発生を防ぐための取組	建築住宅課	伊東市における空家等の対策の推進に関する協定に基づき、静岡県司法書士会との連携による特定空家等の発生を予防し、空家等の有効活用を促進します。

④ 特定空家等に関する取組

特定空家等に対して、発生予防のための支援と併せて、防災上危険と見なされる特定空家等への対応を強化します。

施策名	担当課	取組内容
特定空家等の認定及び措置	建築住宅課	特定空家等について、候補となった住宅への立入調査及び協議会の意見を踏まえて認定を行い、ガイドラインに従った措置を講じます。
各種補助制度を活用した支援	建築住宅課	特定空家等の発生を予防するため、住宅耐震助成事業、各種補助制度の活用を所有者等に情報提供し、支援します。

4-8 住生活に関する官民連携

① 各所との連携による住宅課題への対応

企業や支援法人との連携により、多様化する住宅課題への対応を強化します。

施策名	担当課	取組内容
住宅確保要配慮者 居住支援法人との連携	建築住宅課	住宅確保要配慮者への支援を効率的できめ細やかに行うため、生活困窮者の住まいに関する情報について庁内関係各課の持つ情報を共有していくほか、県が指定する住宅確保要配慮者居住支援法人との連携を進めます。

② 事業者との情報共有による適切な施策の推進

市内事業者へのヒアリング等を通じて住宅事情を把握し、適切な施策を推進します。

施策名	担当課	取組内容
市内事業者との 情報交換	建築住宅課	市内の不動産、住宅の市場動向や住宅に関連する行政施策の効果等に関する意見について市内事業者との情報を共有し、本計画の推進に活かしていきます。

第5章 伊東市マンション管理適正化推進計画

5-1 計画策定の背景

国内のマンションのうち、築40年を超えるマンションは、平成30（2018）年度末時点の81.4万戸から10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みとなっています。

このため、急増するこれらのマンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっています。

このような状況を踏まえて、国では令和2（2020）年に2つの法律を改正しました。1つは「マンション管理適正化法」で、この改正のなかで地方自治体のマンション管理適正化推進計画の策定が位置づけられ、認定マンション制度や適正化のための指導・助言等を行うことができるようになりました。2つ目は「マンション建替円滑法」で、改正によりマンション除却の必要性に係る認定対象を拡充しています。

市内には、令和2（2020）年4月時点で70件の分譲マンションがあります。その内訳は、ほとんどがリゾートマンションであることが特徴であり、築40年を超えるマンションは約2割です。人口1,000人あたりのマンション件数は県平均よりも高い水準にあります。

本計画は、「マンション管理適正化法」第3条の2に基づく計画です。

5-2 計画に定める事項

■ 伊東市マンション管理適正化推進計画に定める事項（マンション管理適正化法第3条の2）

『マンション管理適正化法』第3条の2に基づいた「伊東市マンション管理適正化推進計画」に定める事項は以下の通りとします。

- ① 市内マンションの管理の適正化に関する目標
- ② 市内マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項
- ③ 市内マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
- ④ 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項
- ⑤ マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- ⑥ 計画期間
- ⑦ その他マンション管理の適正化の推進に関し必要な事項

5-3 計画内容

① 市内マンションの管理の適正化に関する目標

(目標像)

安心して快適に暮らし続けることのできる

伊東のマンション・ライフ

伊豆半島の温暖な気候に立地し、首都圏に近く交通利便性の良いことや比較的安価な物件が多いことから、本市のマンションには需要があります。この地域の資産ともいえるこのマンションについて、管理の行き届かないことによる老朽化を防ぎ、地域との関係を良好に保ちながら暮らすことをイメージして、『安心して快適に暮らし続けることのできる伊東のマンション・ライフ』を目標像とします。

■ 目標値

管理実態を表すことができる目標値を、以下のように定めます。

項目	基準値 (R2)	目標値 (R13)
管理費と修繕積立金が区分されているマンションの割合	89.3%	95%
住居者名簿が適切に備えられているマンションの割合	78.6%	90%
現在の耐震基準を満たしていないマンション	—	0棟
築年数40年未満のマンションの入居率 ※区分所有者が自ら居住している住戸/住宅の戸数 (1980~2000年に建築されたマンション)	64.0%	75%
市内マンション管理状況調査の回収率	40.6%	60%

② 市内マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

管理実態を把握するための調査手法と頻度は、以下の通りとします。

施策	内容
マンション管理組合の調査	マンション管理組合を対象とし、管理状況を把握するための調査を必要に応じて実施します。

③ 市内マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

管理適正化のために今後実施していく施策は以下の通りです。

施策	内容
マンション管理に関する窓口相談	マンション管理に関する窓口への相談に対応します。
自治会への加入促進	居住者の把握と緊急時の対応に向けて、自治会への加入を促進します。
マンション管理についての普及啓発	居住者や管理組織へ、適切なマンション管理についての啓発や知識の普及を行います。
市内のマンション管理士との情報共有	市内のマンション管理士と情報共有を行います。

④ 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

マンション管理適正化法に規定する「マンション管理適正化指針」を踏まえたマンション管理に求められる観点や、国や県の示している基準を踏まえて、今後の取組を進めます。(p. 35表参照)

施策	内容
マンション管理組合への適切な対応	管理組合に対する指導・助言等にあたっての基準の作成と管理組合への適切な対応を行います。
マンション管理計画認定制度の整備	国の「マンション適正化指針」に基づき、本市における制度を構築します。

⑤ マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

管理適正化のために今後実施していく施策は以下の通りです。

施策	内容
マンション管理適正化に関する啓発及び知識の普及	<ul style="list-style-type: none">パンフレットの配布と窓口啓発を行います。マンション管理セミナー、相談会を開催します。アドバイザーの無料派遣を行います。

⑥ 計画期間

令和4(2022)年度から令和13(2031)年度(必要に応じて中間年次に計画の見直し)までの10年間を、計画期間とします。

⑦その他マンション管理の適正化の推進に関し必要な事項

リゾートマンション特有の課題把握に努め、重点的に取り組みを進めます。

参考 国が定める「マンション管理適正化指針」の概要

(別紙1)助言・指導・勧告を行う判断 基準の目安	(別紙2)管理計画認定の基準
○管理組合の運営	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が定められていない ・集会（総会）が開催されていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が定められている ・集会（総会）が定期的に行われている
○管理規約	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が存在しない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> -緊急時等における専有部分の立入り -修繕等の履歴情報の保管 -管理組合の財務・管理に関する情報の提供
○管理組合の経理	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている
○長期修繕計画の作成及び見直し等	
<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金が積み立てられていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
○その他	
	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている ・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

参 考 资 料

参考 1 本市の概況

1-1 概況

(1) 位置・区域

○本市は、静岡県東部に位置する伊豆半島の東端にあり、市域の約44.7%が富士箱根伊豆国立公園に指定されています。市域は、東西10.45km、南北20.45kmと南北に長く、海岸線は40kmにも及び、面積は124.02km²（令和3年9月29日現在）で、県下23市のうち13番目の広さです。

○東京から約100kmに位置し、東海道新幹線で熱海まで約50分、熱海からはJR伊東線で約20分という距離にあります。

○本市の北側は熱海市に、南側は東伊豆町に接し、西側は伊豆市、伊豆の国市に接しています。また、市の東側は相模湾に面した風光明媚な景勝地となっています。

○伊豆半島の道路網は、東海岸には熱海方面から下田方面に通じる国道135号、西海岸には土肥から海岸沿いを抜ける国道136号があります。この他、三島から伊豆半島の中央部を抜ける国道414号、山稜地域を抜ける伊豆スカイラインがあります。

○熱海より本市山間部を經由し南部の八幡野で国道135号と接続する広域幹線道路、沼津I.Cから下田へ至る伊豆縦貫自動車道の建設も予定されています。



(2) 沿革など

○「伊東」の名は、平安時代後期に藤原氏の系統となる工藤氏が、伊東の庄を本拠として伊東氏を名乗っており、この時初めて「伊東」という地名が確認されています。

○最古の形跡は旧石器時代の石器ですが、縄文時代になると竪穴式住居を建て、定住を始めています。また、伊豆には少ない弥生時代の環濠集落も発見されており、稲作を行う本格的な集落を営んでいました。

○奈良・平安時代の和同開珎や墨書土器が発見されており、税金として「堅魚」=カツオの加工品を納めていることから、中央政権の影響が及んでおり、海産物を特産としていたことがわかります。

○平安時代末期の頼朝挙兵は、伊豆の武将を巻き込み、頼朝や伊東祐親に関する伝説は多く残っており、八重姫や千鶴丸などはその例です。

○家康が天下を統一してからは、江戸幕府の直轄地となり、伊東郷は、湯川、松原、竹之内、和田、新井、岡、鎌田の7カ村を中心に、川奈、吉田、荻、十足、宇佐美、富戸、池、八幡野、赤沢の16の集落が形成されています。

- 明治維新後の明治22年には、町村制施行により16ヵ村は伊東・小室・宇佐美・対島の4ヵ村に統合されて自治体として発足し、伊東村は明治39年に町制をしましたが。
- 昭和13年、国鉄伊東線の開通により近代的な温泉都市として発展し、昭和22年8月には伊東町と小室村が合併して伊東市が誕生しました。昭和25年には、住民投票により全国で2番目の「国際観光温泉文化都市」に指定され、同30年には富士箱根伊豆国立公園にも指定され、着実に観光都市としての形態を整えていきました。また、昭和30年に宇佐美、対島両村と合併し市域を拡大しました。
- 現在は、人口約67千人を有し、来遊する観光客も年間660万人を超え、天恵の温泉と海、山の自然の景勝を活用して、「ずっと住みたい また来たい 健康保養都市 いう」を目指して躍進を続けています。

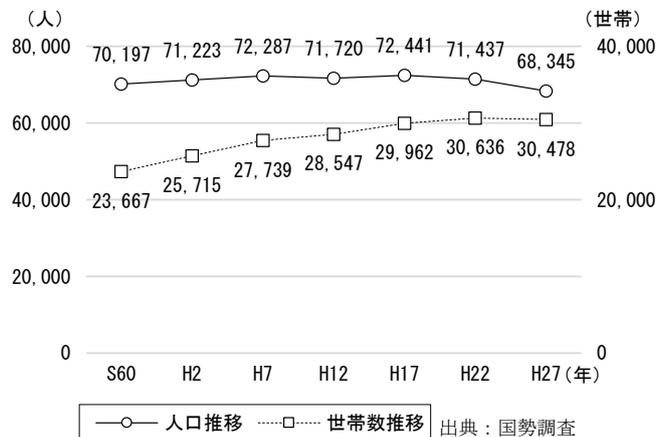
1-2 人口・世帯

(1) 本市の人口・世帯数

本市の人口は67,245人、総世帯数は35,567世帯です。

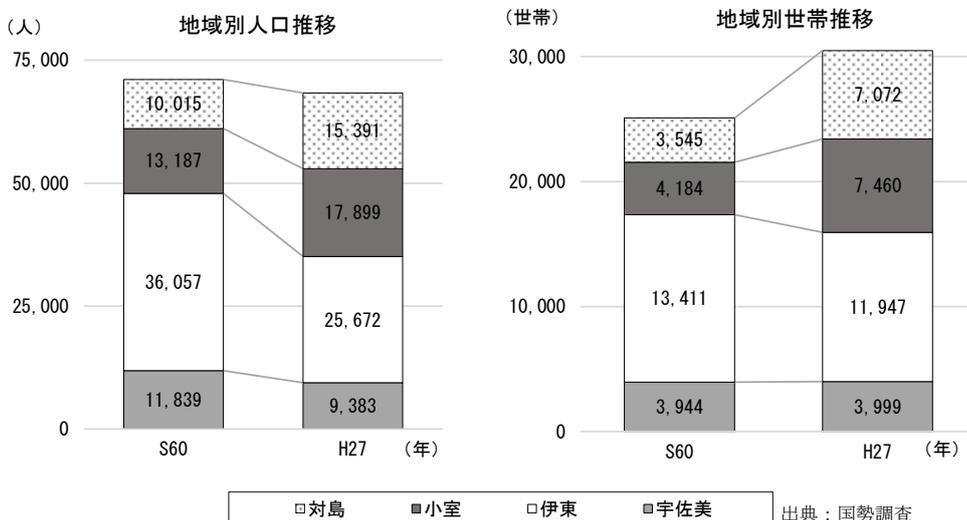
(2021年8月31日現在)

人口は減少に転じていますが、世帯数は増加傾向です。



(2) 地域別の人口・世帯数の変動

昭和60年の人口と比較して、小室地域、対島地域では増加していますが、宇佐美では約20%、伊東地域では約29%減少しています。世帯は、全体としては増加しており、宇佐美地域、伊東地域では人口と同様に減少していますが、人口よりも減少率が低いです。



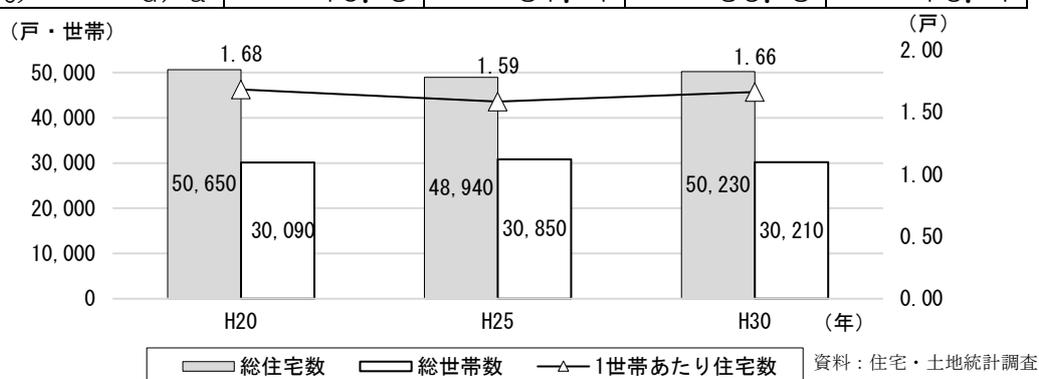
1-3 住宅事情

(1) 住宅ストックの概況

① 総住宅数と総世帯数の推移

総住宅数（50,230戸）は総世帯数（30,210世帯）を上回り、一世帯当たりの住宅数は1.66戸です。空き家率は39.3%にあたる19,750戸と、静岡県の数値の約2倍です。

区分	伊東市			静岡県
	H20	H25	H30	H30
総住宅数（戸） a	50,650	48,940	50,230	1,714,700
総世帯数（世帯） b	30,090	30,850	30,210	1,434,600
1世帯当たり住宅数（戸/世帯） a/b	1.68	1.59	1.66	1.20
居住世帯のある住宅数（戸） c	29,860	30,520	30,060	1,425,100
空き家（戸） d	20,530	18,290	19,750	281,600
空き家率（%） d/a	40.5	37.4	39.3	16.4

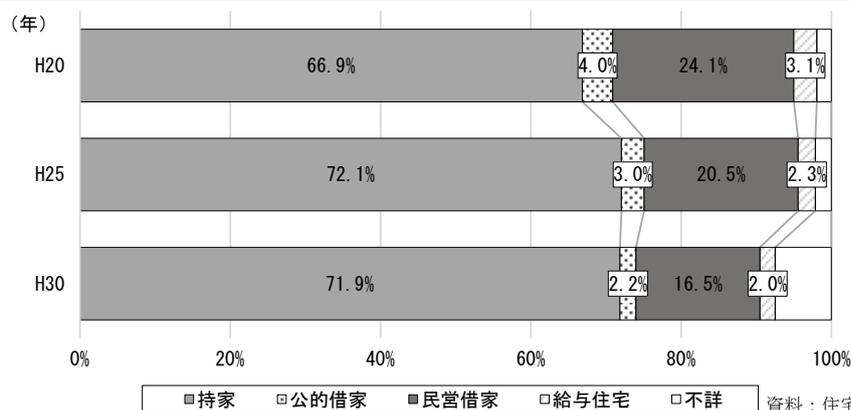


② 所有関係別住宅数の推移

平成30年の持家率は71.9%、民営借家率は16.5%です。公的借家率は2.2%と県水準と同程度です。

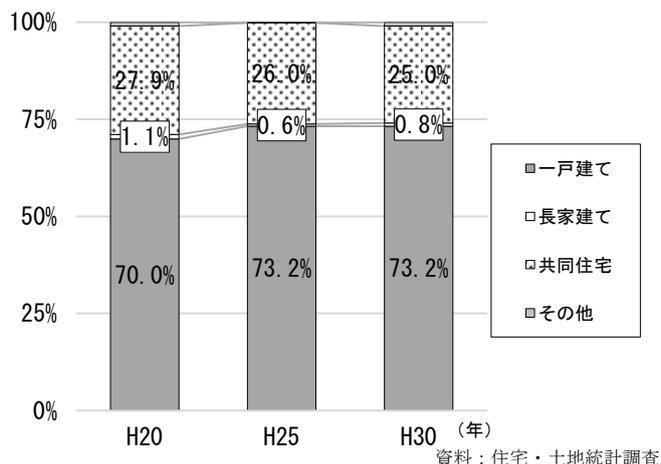
(単位：戸)

区分	伊東市			静岡県
	H20	H25	H30	H30
持家	19,970	21,990	21,600	955,300
公的借家	1,200	930	650	31,700
民営借家	7,200	6,260	4,960	360,700
給与住宅	920	690	600	34,900
不詳	570	650	2,250	42,500
合計	29,860	30,520	30,060	1,425,100



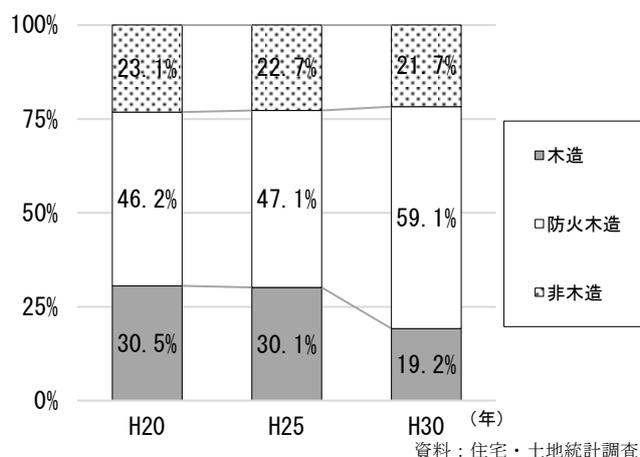
③ 建て方別住宅数の推移

一戸建ての比率が7割以上と最も高いですが、実数で見ると減少傾向にあります。



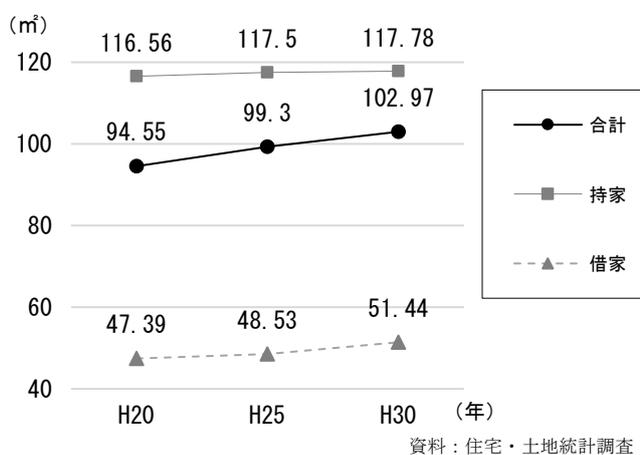
④ 構造別住宅数の推移

木造は、平成25年までは30%程度の水準ですが、平成30年は19.2%と大幅に減少しています。防火木造は、平成30年で59.1%を占めており、平成20年から約13%増加しています。全体としては、防火木造建築物比率が高い傾向にあります。



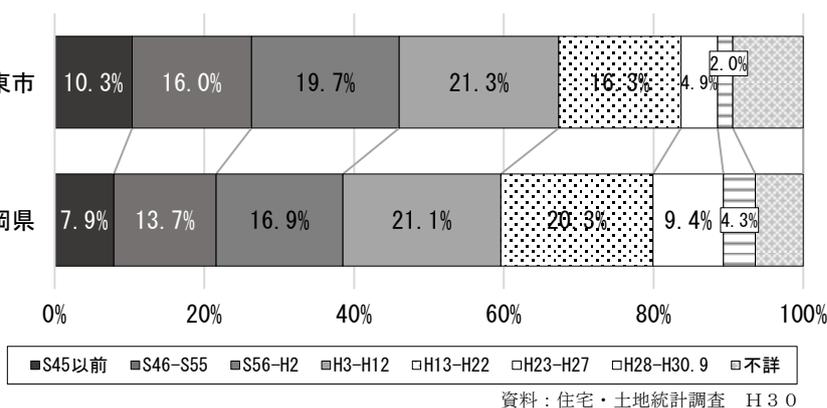
⑤ 住宅規模の推移

1住宅当たり延べ床面積は、持家117.78㎡、借家51.44㎡となっています。



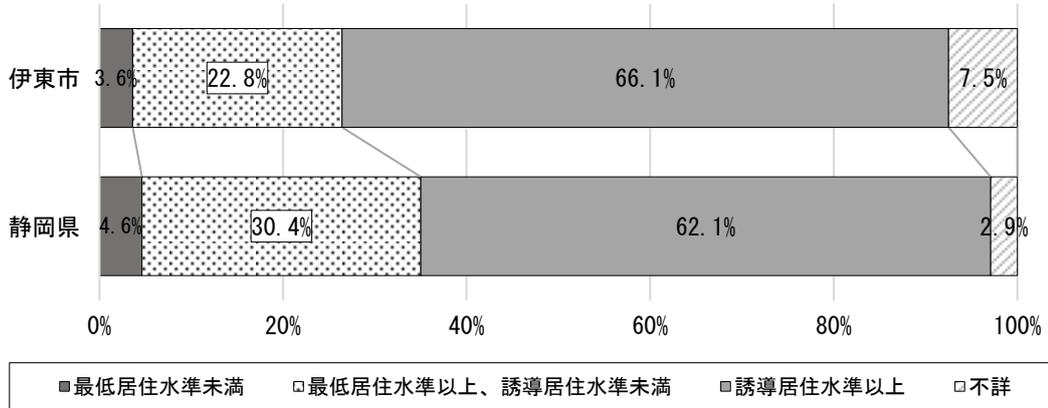
⑥ 住宅の建設時期

築後30年以上経過している住宅が占める割合は46%で、県全体と比較すると約8%上回ります。



⑦ 居住水準

国の住宅建設五箇年計画において全ての世帯で解消することを目標とした最低居住水準未満の世帯は1,080世帯(3.6%)です。



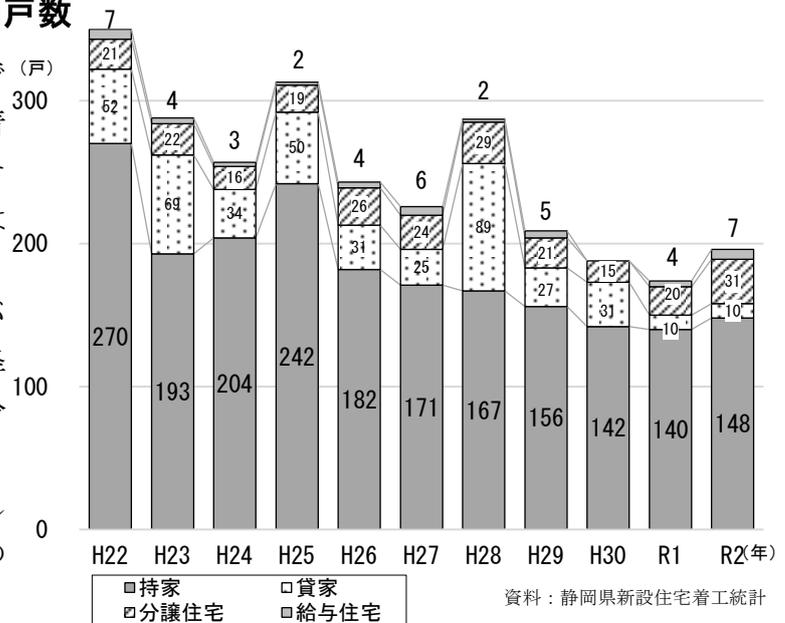
資料：住宅・土地統計調査 H30

(2) 住宅市場の概況

① 着工新設住宅の利用関係別戸数

着工新設住宅戸数は、全体で(戸)は平成2年に4,237戸の着工新設住宅がありましたが、それ以降は減少し、平成22年は350戸となっています。

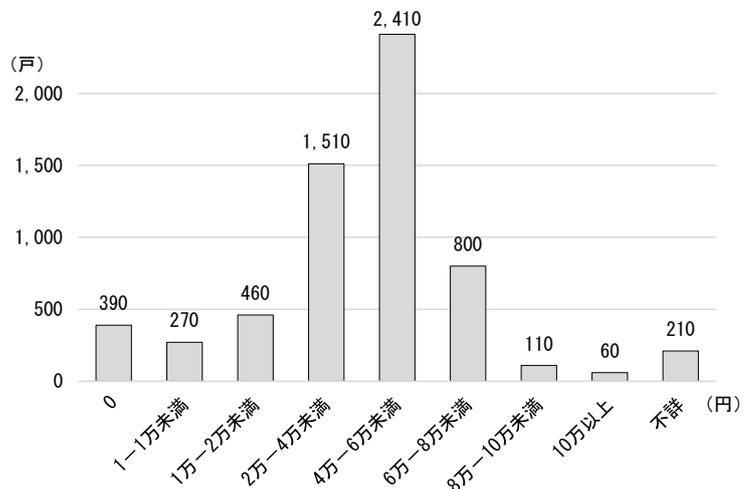
持家は年に200戸の着工がありましたが、平成26年以降は減少傾向が続いています。分譲住宅も平成2年に約2,700戸の着工がありましたが、減少を続け、20戸前後の水準となっています。



資料：静岡県新設住宅着工統計

② 借家の家賃

借家における平均家賃は、1か月当たり42,610円です。4万円～6万円が最も多くなっています。



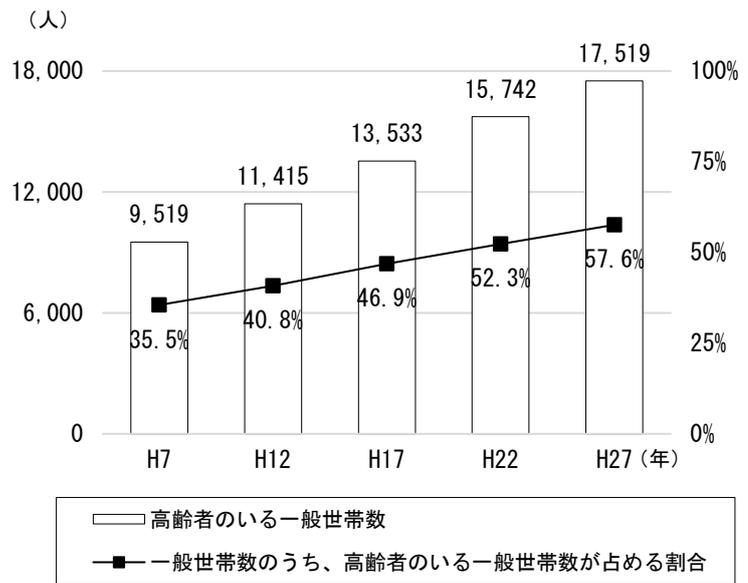
資料：住宅・土地統計調査 H30

(3) 高齢者世帯の状況

① 高齢者世帯の推移

平成7年の9,519世帯から平成27年には17,519世帯と、20年間で1.84倍、8,000世帯の増加となっています。

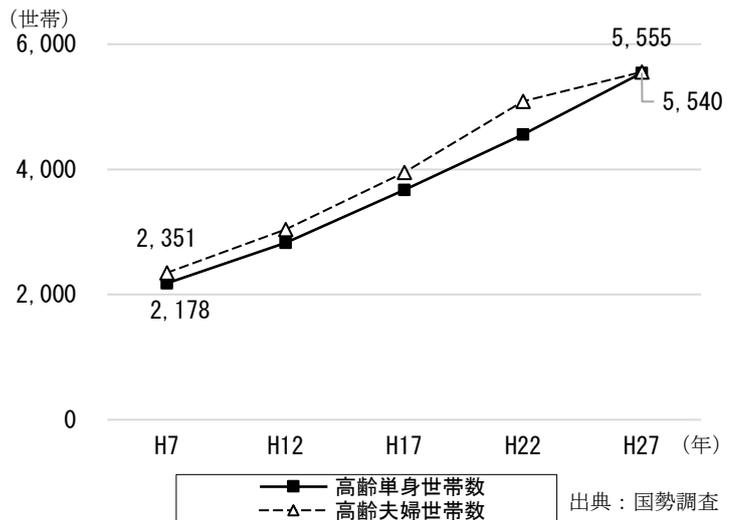
また、平成27年における一般世帯数に占める割合は57.6%です。



出典：国勢調査

② 高齢单身・高齢夫婦世帯の推移

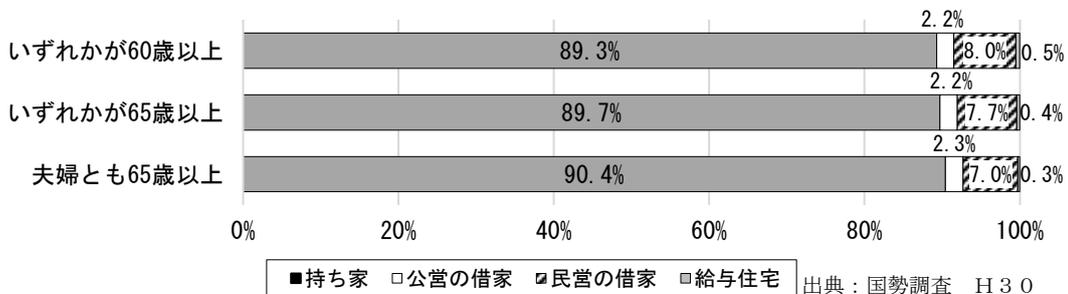
高齢单身世帯は平成7年から約2.5倍、高齢夫婦世帯は平成7年から約2.4倍増加しています。



出典：国勢調査

③ 高齢夫婦の住宅所有関係

60歳以上を含む高齢夫婦は約9割が持ち家に居住しています。



出典：国勢調査 H30

(4) 市営住宅

市営住宅は14団地1,035戸を有しており、1戸当たりの床面積は約51.8㎡です。昭和50年代に建てられた団地が21棟と一番多く、平成に入ってから、11棟が建設されています。耐用年限を経過した老朽木造住宅は約1割あり、築45年を経過した簡易耐火構造住宅の老朽化も著しい状況にあります。

表 市営住宅一覧（令和3年3月31日現在）

名称	建設年月日	構造	耐用年限	戸数	床面積 (㎡)	
猪山住宅	1号棟	S47. 3. 31	中層耐火構造5階	2041年(R23)	40	47.50
	2号棟	S48. 3. 31	中層耐火構造3階	2042年(R24)	18	49.00
赤坂住宅	第1	S26. 3. 31	木造平屋	1980年(S55)	1	34.71
		S27. 3. 31	//	1981年(S56)	1	35.53
	1号棟	S57. 9. 31	中層耐火構造3階	2052年(R34)	18	66.41
城星住宅	第1	H11. 10. 20	中層耐火構造3階	2069年(R51)	2	44.23
					4	62.72
					6	72.52
					3	73.24
	第2	S30. 3. 31	木造平屋	1984年(S59)	8	36.36
	第3	S31. 3. 25	//	1985年(S60)	3	34.71
	第4	S32. 3. 25	//	1986年(S61)	4	34.71
	第5	S32. 3. 25	//	1986年(S61)	4	28.09
	第6	S33. 3. 25	//	1987年(S62)	1	34.71
第7	S34. 6. 30	//	1989年(H元)	5	28.09	
災害	S34. 3. 31	//	1988年(S63)	2	28.09	
逆川住宅	第1	S28. 3. 31	木造平屋	1982年(S57)	2	35.53
	第2	S29. 3. 31	//	1983年(S58)	1	35.53
	第3	S33. 3. 25	//	1987年(S62)	1	34.71
山田住宅	1号棟	S46. 3. 31	中層耐火構造4階	2040年(R22)	16	46.10
	2号棟	S46. 3. 31	//	2040年(R22)	16	44.33
	3号棟	H17. 12. 20	//	2075年(R57)	24	43.80
					16	64.05
第1	S43. 3. 31	簡易耐火構造2階	2012年(H24)	4	39.59	
八幡野住宅	—	S29. 3. 31	木造平屋	1983年(S58)	2	28.92
富戸住宅	—	S29. 3. 31	木造平屋	1983年(S58)	1	28.92
長門洞住宅	A棟	H 9. 10. 30	中層耐火構造3階	2067年(R49)	2	48.19
					6	58.47
					4	75.45
					9	69.56
	B棟	H10. 11. 25	中層耐火構造5階	2068年(R50)	8	43.96
					5	58.47
					6	75.45
					10	69.56
城平住宅	1号棟	S56. 2. 28	中層耐火構造5階	2050年(R32)	20	66.41
	A棟	H 3. 3. 15	//	2060年(R42)	24	63.13
					4	68.80
	B棟	H 4. 6. 17	//	2062年(R44)	15	65.11
					2	35.72
	C棟	H 5. 3. 31	//	2062年(R44)	11	65.17
					8	68.18
					4	54.18
					2	35.72

名 称		建設年月日	構 造	耐用年限	戸数	床面積 (㎡)
城平住宅	D 棟	H 6. 10. 31	//	2064年 (R46)	8	71. 05
					11	67. 74
					2	35. 72
	E 棟	H 7. 10. 31	中層耐火構造4階	2065年 (R47)	15	68. 04
					8	54. 18
	F 棟	H 8. 10. 31	中層耐火構造4階	2066年 (R48)	2	35. 72
					15	68. 04
G 棟	H 8. 10. 31	//	2066年 (R48)	8	54. 18	
				2	35. 72	
諏訪の入住宅	—	S43. 3. 31	簡易耐火構造2階	2012年 (H24)	5	50. 16
田代住宅	第 1	S43. 3. 31	簡易耐火構造2階	2012年 (H24)	15	42. 92
					15	39. 59
	第 2	S44. 3. 31	//	2013年 (H25)	15	43. 29
					8	39. 96
	第 3	S45. 3. 31	//	2014年 (H26)	13	43. 29
					18	39. 96
新山住宅	第 1	S48. 3. 31	簡易耐火構造2階	2017年 (H29)	14	46. 18
					10	39. 50
	A 棟	S49. 3. 27	中層耐火構造5階	2043年 (R25)	40	52. 06
	B 棟	S50. 3. 8	//	2044年 (R26)	20	48. 74
	C 棟	S49. 3. 27	//	2043年 (R25)	20	48. 74
	D 棟	S50. 3. 8	//	2044年 (R26)	40	52. 06
	E 棟	S51. 2. 18	//	2045年 (R27)	30	52. 06
F 棟	S51. 2. 18	//	2045年 (R27)	20	48. 74	
角折住宅	A 棟	S52. 3. 25	中層耐火構造5階	2046年 (R28)	40	62. 05
	B 棟	S52. 3. 25	//	2046年 (R28)	20	57. 39
	C 棟	S53. 2. 20	//	2047年 (R29)	20	59. 69
	D 棟	S53. 2. 20	//	2047年 (R29)	40	62. 05
	E 棟	S54. 2. 28	//	2048年 (R30)	40	65. 13
	F 棟	S54. 2. 28	//	2048年 (R30)	20	65. 13
	G 棟	S54. 2. 28	//	2048年 (R30)	20	62. 05
	H 棟	S54. 2. 28	//	2048年 (R30)	40	62. 05
	I 棟	S55. 2. 28	//	2049年 (R31)	40	62. 05
	J 棟	S55. 2. 28	//	2049年 (R31)	20	66. 41
城ノ木戸住宅	1号棟	S63. 3. 25	中層耐火構造3階	2057年 (R39)	18	72. 16
	2号棟	S63. 3. 25	//	2057年 (R39)	12	73. 33

戸数×各棟床面積の合計 ÷ 全戸数 = 51.8 ㎡

(5) 県営住宅

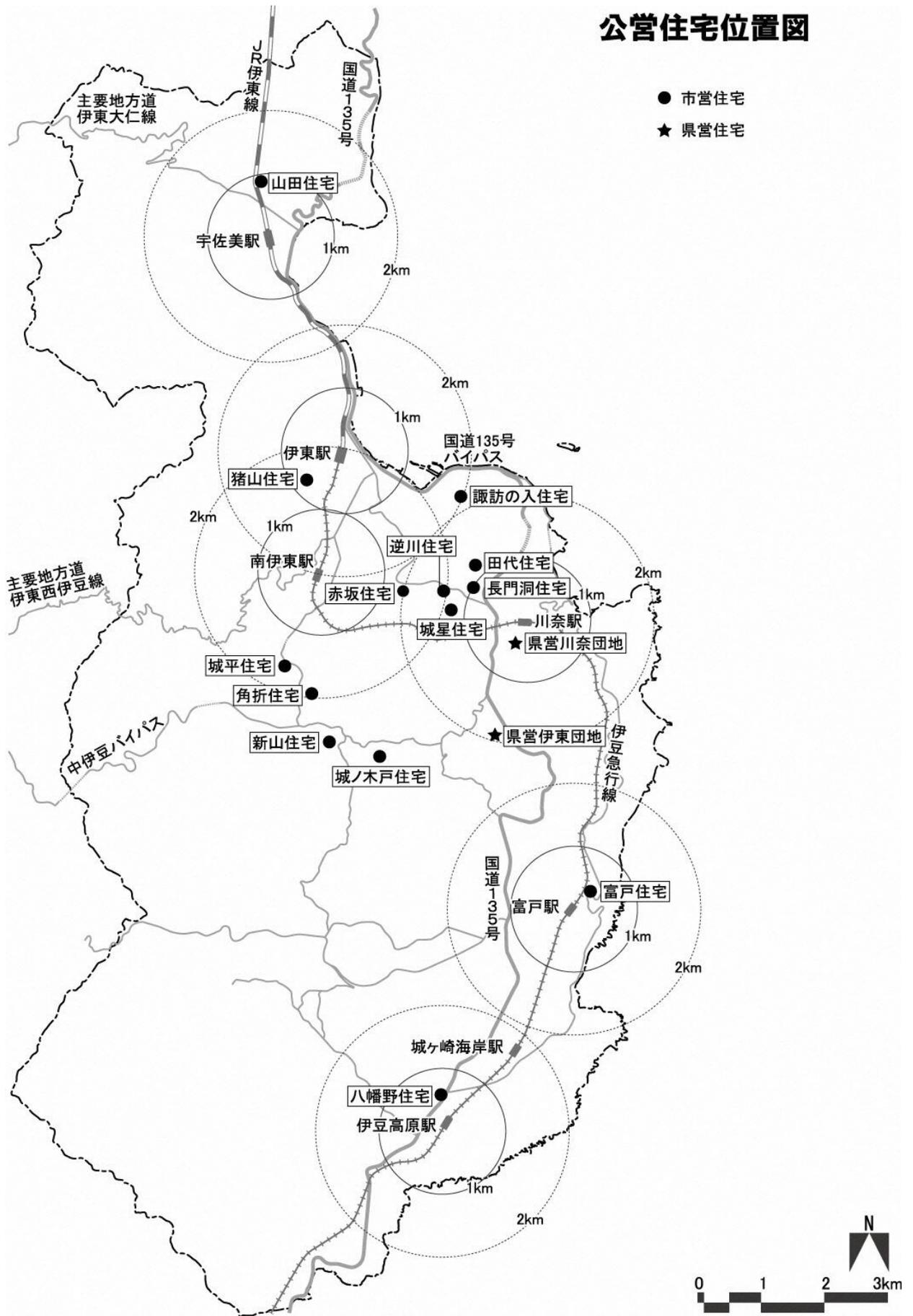
県営住宅は2団地、7棟が建設されており、126戸を有しています。

表 県営住宅一覧 (令和3年3月31日現在)

名 称	棟数	竣工年度	構 造	耐用年限	戸数	床面積 (㎡)	間取り
川奈団地	4	S58	中層耐火構造4階	2053年(R35)	72	62.7	6・6・6和・DK
伊東団地	3	H9	中層耐火構造3階	2067年(R49)	12	74.1	6和・洋・洋・LDK
		//	//	2067年(R49)	24	76.1	//
		H11	//	2069年(R51)	18	70.9	//
計	7				126		

資料：静岡県公営住宅課

公営住宅位置図



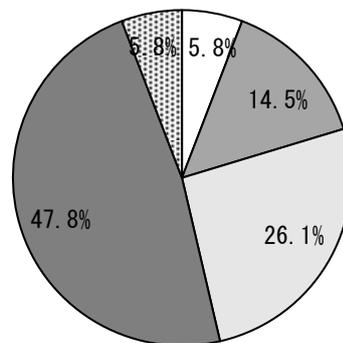
参考 2 令和 2 年度マンション管理組合実態把握調査

2-1 基本的事項

(1) 竣工年別調査対象マンション件数

調査対象の管理組合が保有しているマンションは、1990年代に竣工されたものが47.8%と最も多いです。

項目 (n=69)	件数	割合
1960年代	4	5.8%
1970年代	10	14.5%
1980年代	18	26.1%
1990年代	33	47.8%
2000年代	4	5.8%
合計	69	100%



□1960 □1970 □1980 □1990 □2000

(2) 竣工年代別マンション入居率

築年数が浅いマンションほど入居率が高く、2000年代に建設されたマンションは93%と最も割合が高いです。1980年代以前に建設された築40年以上経過しているマンションの入居率は、全て50%以下となっています。

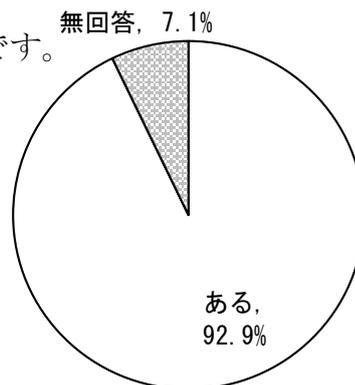
項目 (n=28)	入居率 (B/A)	住宅の戸数 (A)	区分所有者が自ら居住している住戸 (B)	
1960年代	48.0%	377	181	48.0%
1970年代	43.1%	218	94	43.1%
1980年代	45.1%	237	107	45.1%
1990年代	65.8%	1143	752	65.8%
2000年代	92.9%	84	78	92.9%
合計	100%	2059 (戸)	1212 (戸)	

2-2 マンションの管理運営について

(1) 管理規約の有無

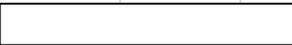
管理規約について、「ある」の回答が92.9%です。

項目 (n=28)	件数	割合
ある	26	92.9%
ない	0	0.0%
無回答	2	7.1%
合計	28	100%



(2) 管理規約で定めているもの

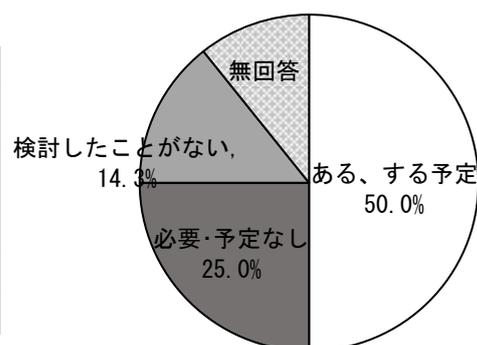
管理規約の内容について、「区分所有者または居住者が変更となった場合の届出」に関してはほとんどで定められており、「修繕履歴の保管に関する規約について定めている」という回答は約60%と、他の項目よりも低い水準となりました。

項目 (n=26、複数回答)	件数	割合	
緊急時等における 専有部分の立入り	18	69.2%	 69.2%
管理組合の財務・管理に 関する情報の提供	19	73.1%	 73.1%
区分所有者または居住者が 変更となった場合の届出	25	96.2%	 96.2%
修繕履歴の保管	15	57.7%	 57.7%
合計	—	100%	

(3) 管理費の変更

管理費の変更について、「ある」と「ない（必要がない・検討をしたことがない）」の割合に大幅な差はみられません。

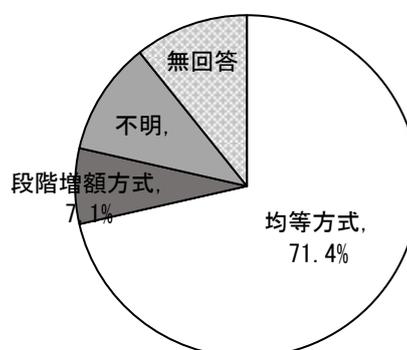
項目 (n=28)	件数	割合
変更したことがある 変更する予定である	14	50%
変更の必要はない 変更する予定はない	7	25%
変更の検討をしたことはない	4	14.3%
無回答	3	10.7%
合計	28	100%



(4) 修繕積立金の積立方法

均等方式での積み立てが71.4%と最も多く、段階増額方式は7.1%と比較的
回答数が少ないです。

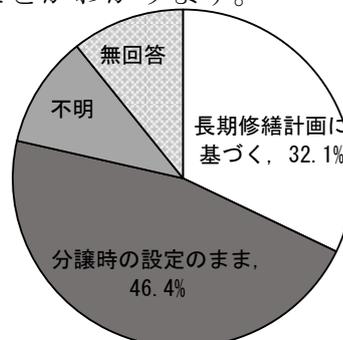
項目 (n=28)	件数	割合
均等方式	20	71.4%
段階増額方式	2	7.1%
不明	3	10.7%
無回答	3	10.7%
合計	28	100%



(5) 修繕積立金の金額設定

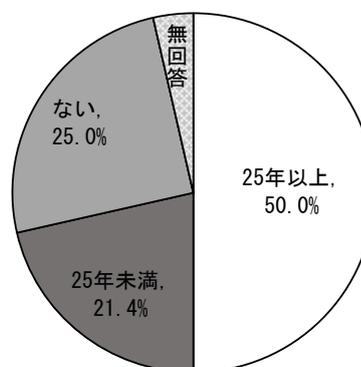
「分譲時の設定のまま修繕積立金の金額設定をしている」という回答が最も多いです。「長期修繕計画に基づき金額設定している」は32.1%です。(6)で、「長期修繕計画がある」の回答が71.4%と比較的多いことから、長期修繕計画の有無と金額設定方法は必ずしも関連しているわけではないことがわかります。

項目 (n=28)	件数	割合
長期修繕計画に基づき金額を設定している	9	32.1%
分譲時の設定のままとなっている	13	46.4%
不明	3	10.7%
無回答	3	10.7%
合計	28	100%



(6) 25年以上の長期修繕計画

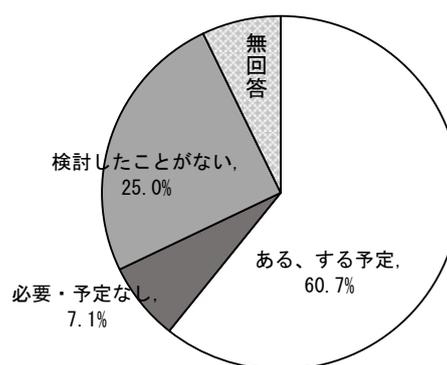
項目 (n=28)	件数	割合
25年以上の長期修繕計画がある	14	50.0%
25年未満の長期修繕計画がある	6	21.4%
ない	7	25.0%
無回答	1	3.6%
合計	28	100%



(7) 修繕積立金の変更

修繕積立金の変更について、「ある」と「ない(必要がない・検討をしたことがない)」の割合に大幅な差はみられません。

項目 (n=28)	件数	割合
変更したことがある 変更する予定である	17	60.7%
変更の必要はない 変更する予定はない	2	7.1%
変更の検討をしたことはない	7	25.0%
無回答	2	7.1%
合計	28	100%

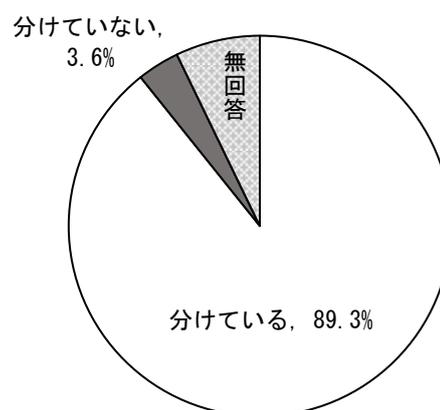


資料：伊東市調査

(8) 管理費と修繕積立金の分別方法

おおよその場合、管理費と修繕積立金は経理上分けて管理されています。

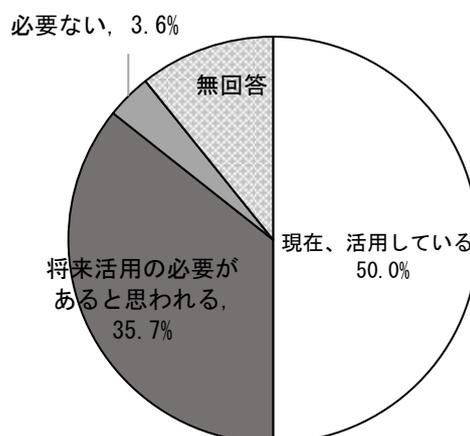
項目 (n=28)	件数	割合
管理費・修繕積立金を 経理上分けて管理している	25	89.3%
管理費・修繕積立金を 経理上分けて管理していない	1	3.6%
無回答	2	7.1%
合計	28	100%



(9) 専門家の活用

専門家について、「現在、活用している」が50%と最も多いですが、「将来、活用の必要があると思われる」も35.5%と、比較的回答割合が高いです。

項目 (n=28)	件数	割合
現在、活用している	14	50.0%
将来、活用の必要があると思われる	10	35.7%
専門家の活用は現在も将来も、 特に必要ないと思われる	1	3.6%
その他	0	0.0%
無回答	3	10.7%
合計	28	100%



参考3 令和元年度分譲マンションの管理に関するアンケート集計結果

3-1 基本的事項

(1) 竣工年代別マンション入居率

全体的に伊東市のほう入居率が低い傾向にあり、1960年代と1970年代に建設されたマンションの入居率は30%以下と特に低いことがわかります。

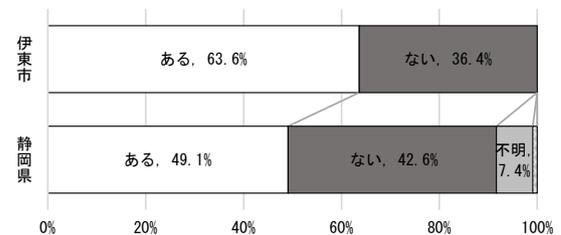
項目	伊東市 (n=11)	静岡県 (n=108)
1960年代	29.4%	32.7%
1970年代	24.1%	34.4%
1980年代	40.0%	69.6%

3-2 マンションの管理運営について

(1) 長期修繕計画

伊東市は、63.6%が「長期修繕計画がある」と回答していますが、静岡県全体でみると5割程度が「ある」と回答し、「ある」と「ない」の回答率の差は6.5%です。

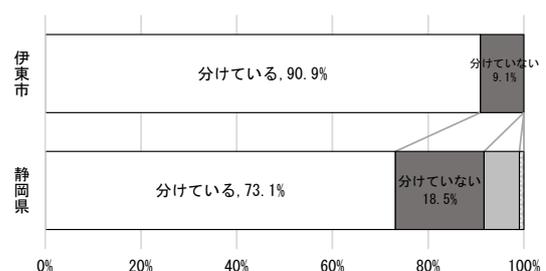
項目	伊東市 (n=11)	静岡県 (n=108)
ある	63.6%	49.1%
ない	36.4%	42.6%
不明	0.0%	7.4%
無回答	0.0%	0.9%
合計	100%	100%



(2) 管理費と修繕積立金の分別方法

「分けて管理している」の回答が多くを占めますが、静岡県の「分けて管理していない」の回答割合は、伊東市の約2倍の18.5%です。

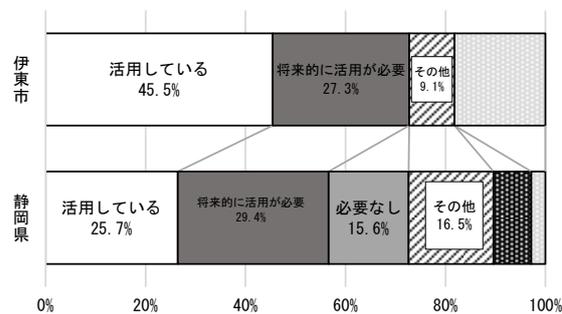
項目	伊東市 (n=11)	静岡県 (n=108)
管理費・修繕積立金を経理上分けて管理している	90.9%	73.1%
管理費・修繕積立金を経理上分けて管理していない	9.1%	18.5%
不明	0.0%	7.4%
無回答	0.0%	0.9%
合計	100%	100%



(3) 専門家の活用

専門家の活用について、「活用している」の回答は伊東市で45.5%、静岡県で25.7%です。

項目	伊東市 (n=11)	静岡県 (n=108)
現在、活用している	45.5%	25.7%
将来、活用の必要があると思われる	27.3%	29.4%
専門家の活用は現在も将来も、特に必要ないと思われる	0.0%	15.6%
その他	9.1%	16.5%
不明	0.0%	7.3%
無回答	18.2%	2.8%
合計	100%	100%



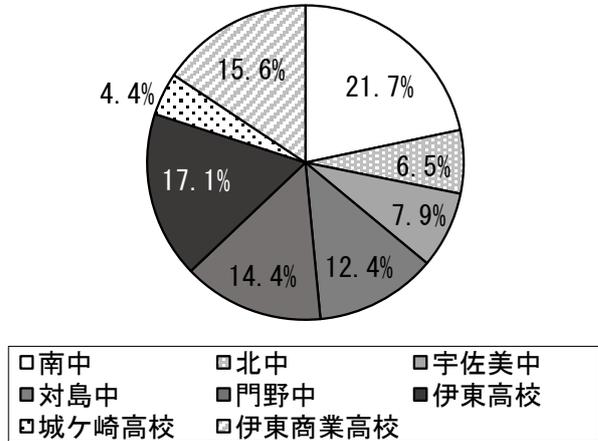
資料：静岡県調査

参考4 令和3年度伊東市住生活基本計画策定に関する中高生アンケート

4-1 回答者属性

(1) 学校

項目 (n=660)	回答数	割合
南中学校	143	21.7%
北中学校	43	6.5%
宇佐美中学校	52	7.9%
対島中学校	82	12.4%
門野中学校	95	14.4%
伊東高等学校	113	17.1%
城ヶ崎高等学校	29	4.4%
伊東商業高等学校	103	15.6%
合計	660	100%



(2) 地区

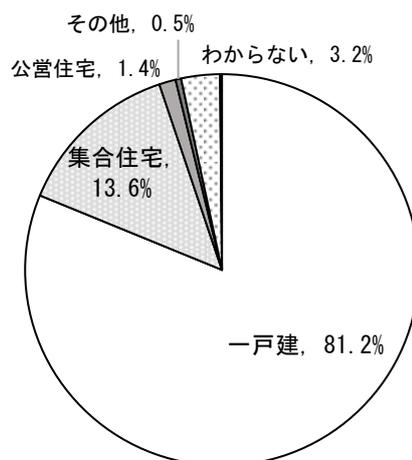
項目 (n=660)	回答数	割合
宇佐美	83	12.6%
川奈	82	12.4%
玖須美	75	11.4%
萩	71	10.8%
八幡野	65	9.8%
富田	44	6.7%
吉田	41	6.2%
岡	40	6.1%
その他	40	6.1%
鎌田	26	3.9%
松原	22	3.3%
熱海市	17	2.6%
湯川	11	1.7%
東伊豆市	11	1.7%
十足	9	1.4%
池	9	1.4%
新井	3	0.5%
赤沢	1	0.2%
無回答	10	1.5%
合計	660	100%

4-2 暮らしについて

(1) 現在の居住形態

1戸建が最も多く、81.2%です。

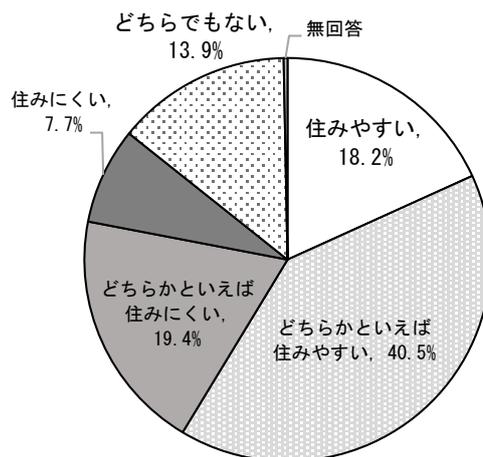
項目 (n=660)	回答数	割合
一戸建	536	81.2%
集合住宅 (マンション、アパート等)	90	13.6%
公営住宅	9	1.4%
その他	3	0.5%
わからない	21	3.2%
無回答	1	0.2%
合計	660	100%



(2) 伊東市の住みやすさ

「住みやすい」が18.2%、「どちらかといえば住みやすい」が40.5%と、過半数が住みやすいと回答しています。

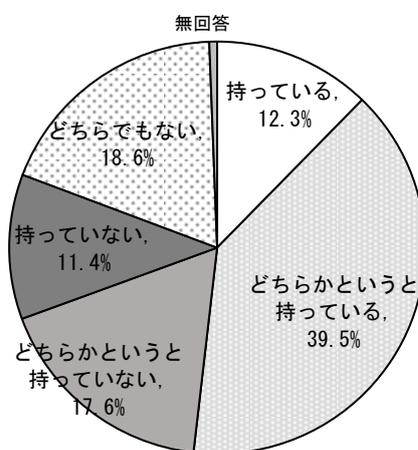
項目 (n=660)	回答数	割合
住みやすい	120	18.2%
どちらかといえば住みやすい	267	40.5%
どちらかといえば住みにくい	128	19.4%
住みにくい	51	7.7%
どちらでもない	92	13.9%
無回答	2	0.3%
合計	660	100%



(3) 伊東市への誇りや愛着

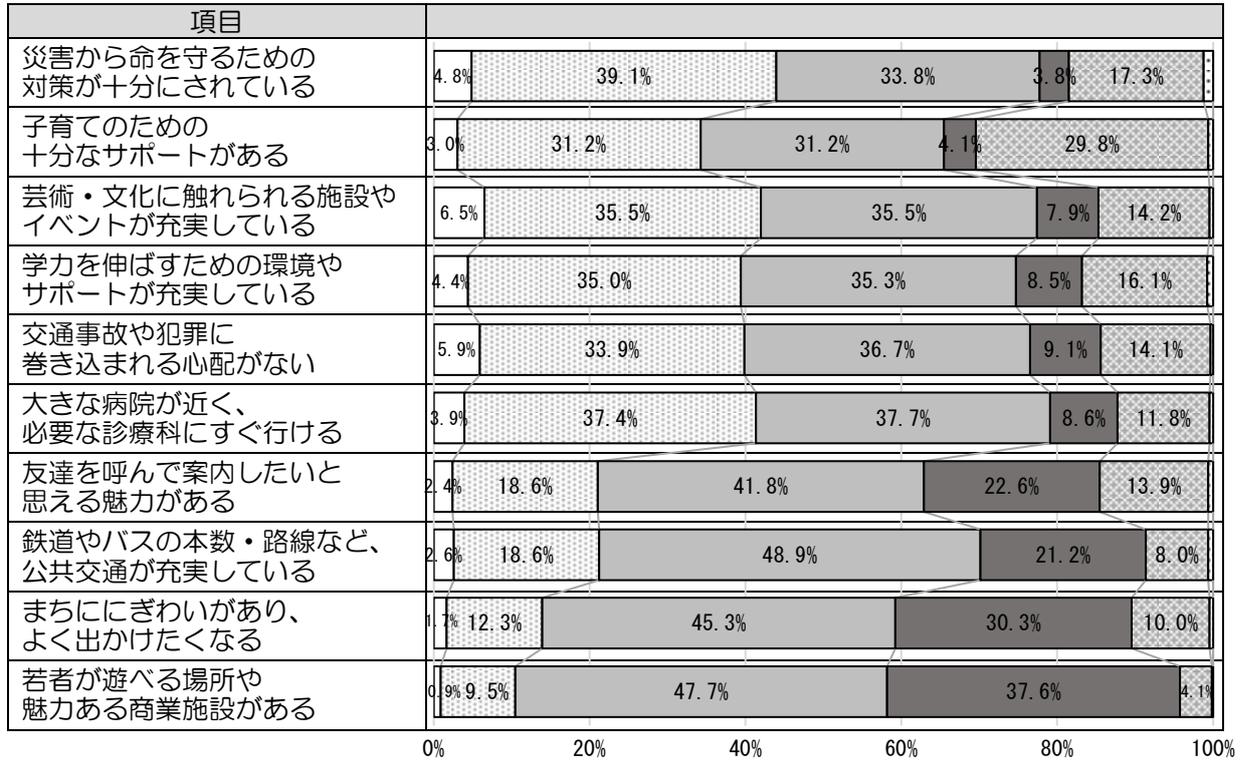
「どちらかといえば持っている」39.5%と最も多いです。

項目 (n=660)	回答数	割合
持っている	81	12.3%
どちらかというを持っている	261	39.5%
どちらかというを持っていない	116	17.6%
持っていません	75	11.4%
どちらでもない	123	18.6%
無回答	4	0.6%
合計	660	100%



(4) 伊東市に対する評価（それぞれの項目について、あてはまるもの1つに○）

「災害から命を守るための対策が十分にされている」が「思う（とてもそう思う・思う）」の割合が最も高く、43.9%です。

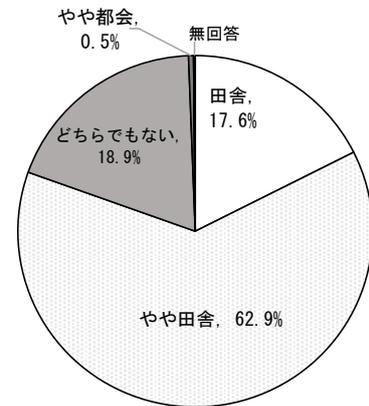


□とてもそう思う □思う □あまり思わない
 ■全く思わない □どちらでもない □無回答

(5) 伊東市の環境に対するイメージ

「田舎」の回答が約8割です。

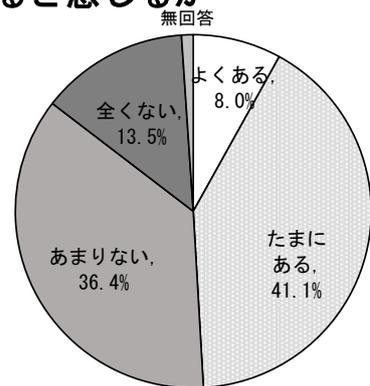
項目 (n=660)	回答数	割合
田舎	116	17.6%
やや田舎	415	62.9%
どちらでもない	125	18.9%
やや都会	3	0.5%
都会	0	0.0%
無回答	1	0.2%
合計	660	100%



(6) 近所の人との交流がある、地域の一員であると感じるか

「たまにある」が41.1%と最も多いです。

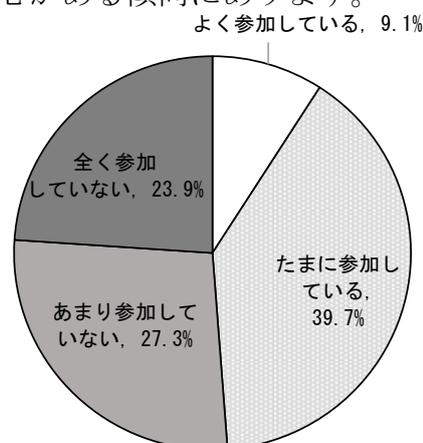
項目 (n=660)	回答数	割合
よくある	53	8.0%
たまにある	271	41.1%
あまりない	240	36.4%
全くない	89	13.5%
無回答	7	1.1%
合計	660	100%



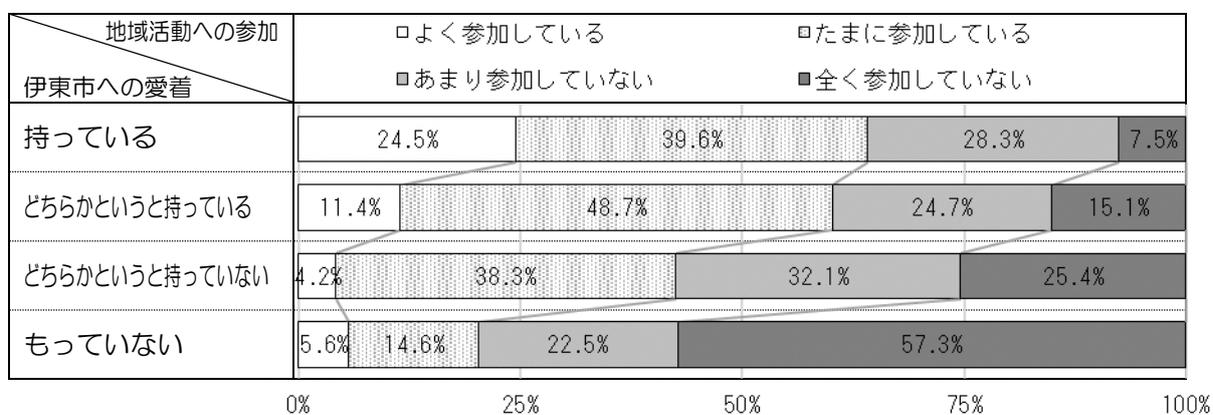
(7) 地域活動への参加頻度

参加頻度が高い回答者ほど、本市への誇りや愛着心がある傾向にあります。

項目 (n=660)	回答数	割合
よく参加している	60	9.1%
たまに参加している	262	39.7%
あまり参加していない	180	27.3%
全く参加していない	158	23.9%
合計	660	100%



●クロス集計 (4-2 (3))・(4-2 (7))

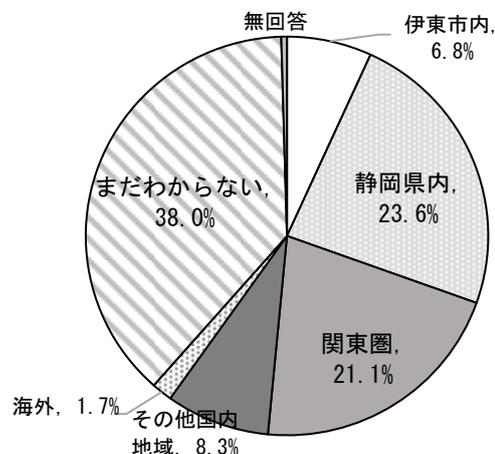


4-3 将来のプランについて

(1) 進学・就職先として考えている地域

「まだわからない」が38%と最も多いですが、静岡県内、関東圏が20%と、比較的近いエリアへの進学・就職を視野に入れる回答者が多いです。

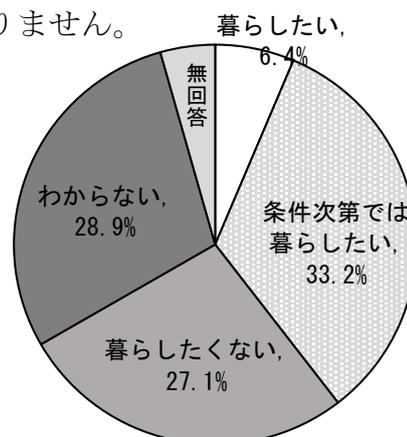
項目 (n=660)	回答数	割合
伊東市内	45	6.8%
静岡県内	156	23.6%
関東圏	139	21.1%
その他国内地域	55	8.3%
海外	11	1.7%
まだわからない	251	38.0%
無回答	3	0.5%
合計	660	100%



(2) 将来、伊東市で暮らしたいか

「暮らしたい」が最も低く6.4%ですが、「条件次第では暮らしたい」は33.2%と、必ずしもネガティブな評価が多いわけではありません。

項目 (n=660)	回答数	割合
暮らしたい	42	6.4%
条件次第では暮らしたい	219	33.2%
暮らしたくない	179	27.1%
わからない	191	28.9%
無回答	29	4.4%
合計	660	100%



★(2)で「2」「3」「4」回答者

(3) どのような環境であれば「暮らしたい」と思うか (3つに〇)

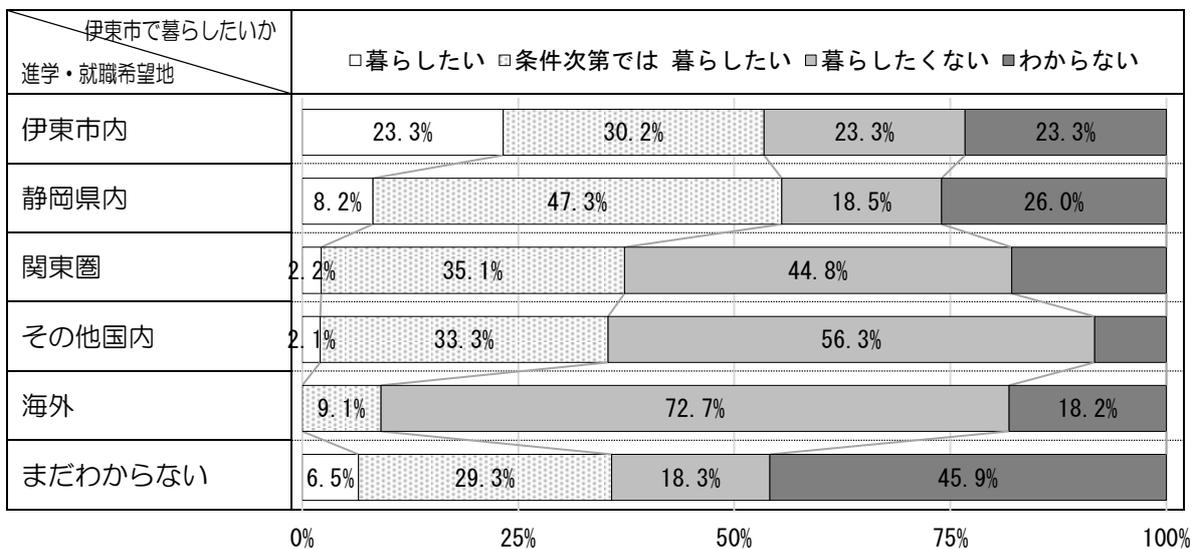
「働く場所」や「公共交通の充実」、「買い物利便性」など、生活インフラに関する項目は回答数が多い傾向にあります。

項目 (n=660)	回答数	割合
働く場所や自分のしたい仕事がある	368	55.8%
鉄道やバスの本数・路線など、公共交通が充実している	356	53.9%
買い物をする場所まで歩いて行ける	246	37.3%
家を建てるときの費用や家賃が安い	191	28.9%
交通事故や犯罪に巻き込まれる心配がない	136	20.6%
大きな病院が近く、必要な診療科にすぐ行ける	124	18.8%
子育てをするときにサポート(お金、手助け)をもらえる	91	13.8%
災害から命を守るための対策が十分にされている	79	12.0%
芸術・文化に触れられる施設やイベントが充実している	53	8.0%
学力を伸ばすための環境やサポートが充実している	49	7.4%
合計	660	-

●クロス（４－３（１）・（４－３（２））

静岡県内への進学・就職を検討している層も、「条件次第では暮らしたい」との回答が４７％、「暮らしたくない」の割合は２０％未満と、伊東市で暮らす希望が無いというわけではありません。

伊東市で暮らしたいか 進学・就職希望地	暮らしたい	条件次第では 暮らしたい	暮らしたくない	わからない
伊東市内	23.3%	30.2%	23.3%	23.3%
静岡県内	8.2%	47.3%	18.5%	26.0%
関東圏	2.2%	35.1%	44.8%	17.9%
その他国内	2.1%	33.3%	56.3%	8.3%
海外	0.0%	9.1%	72.7%	18.2%
まだわからない	6.5%	29.3%	18.3%	45.9%



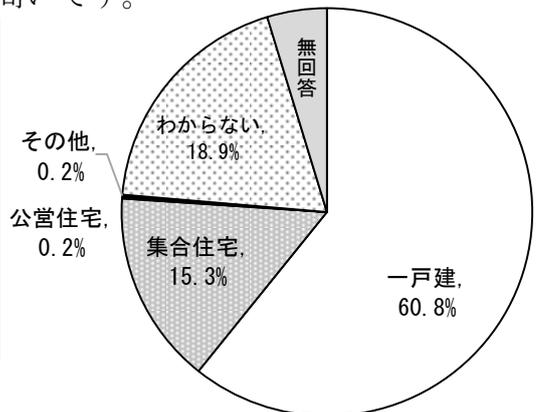
４－４ １０年後の理想の暮らし方について

（１） 将来希望する居住形態

一戸建てが最も多く、６０．８％です。

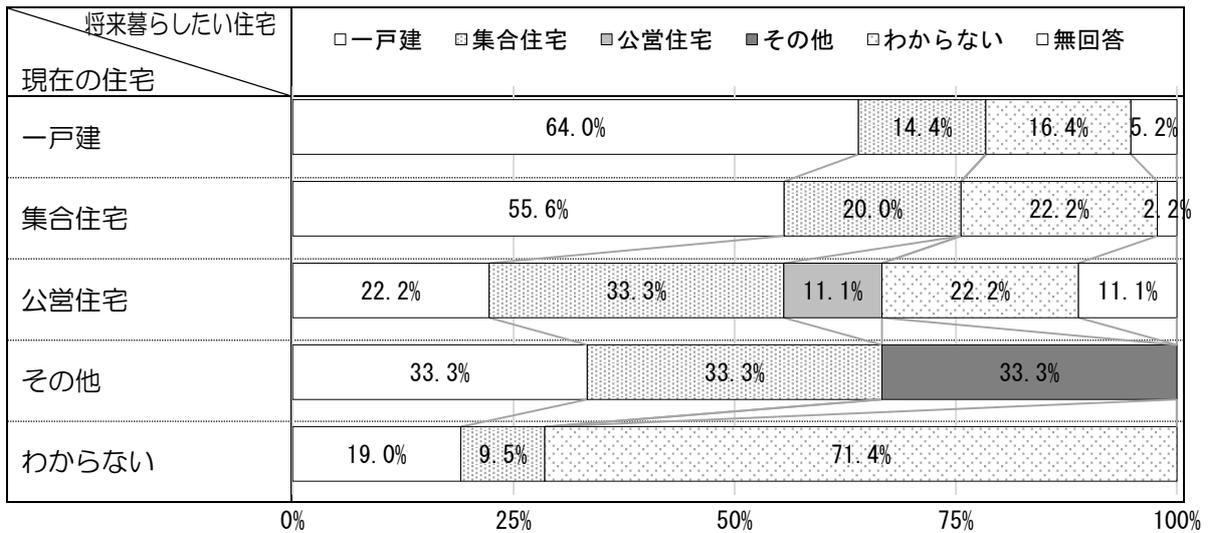
４－２（１）と４－４（１）のクロス集計の結果、現在集合住宅に住んでいる回答者でも一戸建てに住みたいと思っている割合が高いです。

項目（n=660）	回答数	割合
一戸建	401	60.8%
集合住宅 （マンション、アパート等）	101	15.3%
公営住宅	1	0.2%
その他	1	0.2%
わからない	125	18.9%
無回答	31	4.7%
合計	660	100%



●クロス（４－２（１））・（４－４（１））

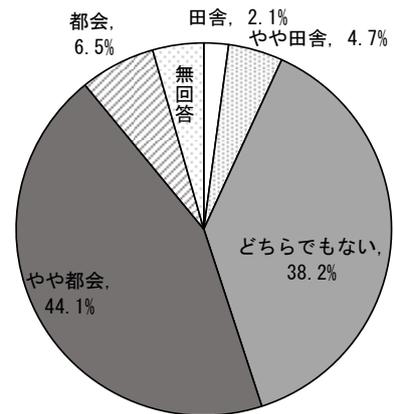
住みたい住宅	一戸建	集合住宅	公営住宅	その他	わからない	無回答
現在の住宅						
一戸建	64.0%	14.4%	0.0%	0.0%	16.4%	5.2%
集合住宅	55.6%	20.0%	0.0%	0.0%	22.2%	2.2%
公営住宅	22.2%	33.3%	11.1%	0.0%	22.2%	11.1%
その他	33.3%	33.3%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%
わからない	19.0%	9.5%	0.0%	0.0%	71.4%	0.0%
無回答	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%



（２） 暮らしたい環境

「やや都会」が最も多く、その次が「どちらでもない」です。

項目 (n=660)	回答数	割合
田舎	14	2.1%
やや田舎	31	4.7%
どちらでもない	252	38.2%
やや都会	291	44.1%
都会	43	6.5%
無回答	29	4.4%
合計	660	100%



第3次伊東市住宅マスタープラン

令和4年3月

伊東市建設部建築住宅課

〒414-8555

伊東市大原二丁目1番1号

(電話) 0557-32-1763