

# 伊東市空家等対策計画

令和 2 年 3 月

伊 東 市



## 【目 次】

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 第1章 空家等対策計画について.....       | 1  |
| 第1節 計画の背景と目的.....          | 1  |
| 第2節 空家等及び特定空家等の定義.....     | 1  |
| 第3節 空家等対策計画の位置付け.....      | 2  |
| 第4節 計画期間.....              | 3  |
| 第5節 対象区域.....              | 3  |
| 第6節 対象とする空家等の種類.....       | 4  |
| 第2章 空家等の現状及び課題.....        | 5  |
| 第1節 全国及び静岡県における空き家の状況..... | 5  |
| 第2節 本市における住宅の現状.....       | 7  |
| 第3節 人口の推移と見通し.....         | 9  |
| 第4節 本市における空家等実態調査の状況.....  | 12 |
| 第5節 本市における空家等の課題.....      | 26 |
| 第3章 空家等に関する基本方針と取り組み.....  | 27 |
| 第1節 基本方針.....              | 27 |
| 第2節 取り組み項目.....            | 27 |
| 巻末資料.....                  | 35 |
| 空家等対策の推進に関する特別措置法.....     | 37 |



# 第1章 空家等対策計画について

## 第1節 計画の背景と目的

日本では、昭和30年代以降、多くの住宅が建設されてきましたが、住宅総数の増加に対し人口減少・核家族化の更なる進行や少子・高齢社会の到来などにより、世帯の規模縮小が見込まれることから、空家等の増加が懸念されています。これらの空家等の中には、適切な管理が行われず、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題が生じており、今後、空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「特措法」という。）が平成26年11月27日に公布され、市町村が地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられました。

こうした背景を受けて、伊東市（以下「本市」という。）では、平成30年度に市内の空家等実態調査を行いました。国のガイドライン「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」（最終改正平成28年4月1日付け総務省・国土交通省告示第3号）、「住生活基本法」（平成18年法律第61号）及び「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年3月18日閣議決定）等に基づき、伊東市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定することで、本市の空家等についての基本的な考えを示し、市民の安心で快適な生活環境の保全を図るとともに、空家等増加の抑制や、有効利用等の更なる対策を総合的に推進します。

## 第2節 空家等及び特定空家等の定義

「空家等」及び「特定空家等」は、特措法において次のとおり定義されており、本計画においても同様とします。

### 【空家等】（特措法第2条第1項）

- 建築物又はこれに附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。）をいう。
- 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。

### 【特定空家等】（特措法第2条第2項）

- 次の状態にある空家等をいう。
  - ① 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
  - ② 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
  - ③ 適切な管理が行われ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

### 第3節 空家等対策計画の位置付け

本計画は、第四次伊東市総合計画に即したまちづくりに関連する計画及びその他の関連計画との整合を図って策定します（図1－1）。

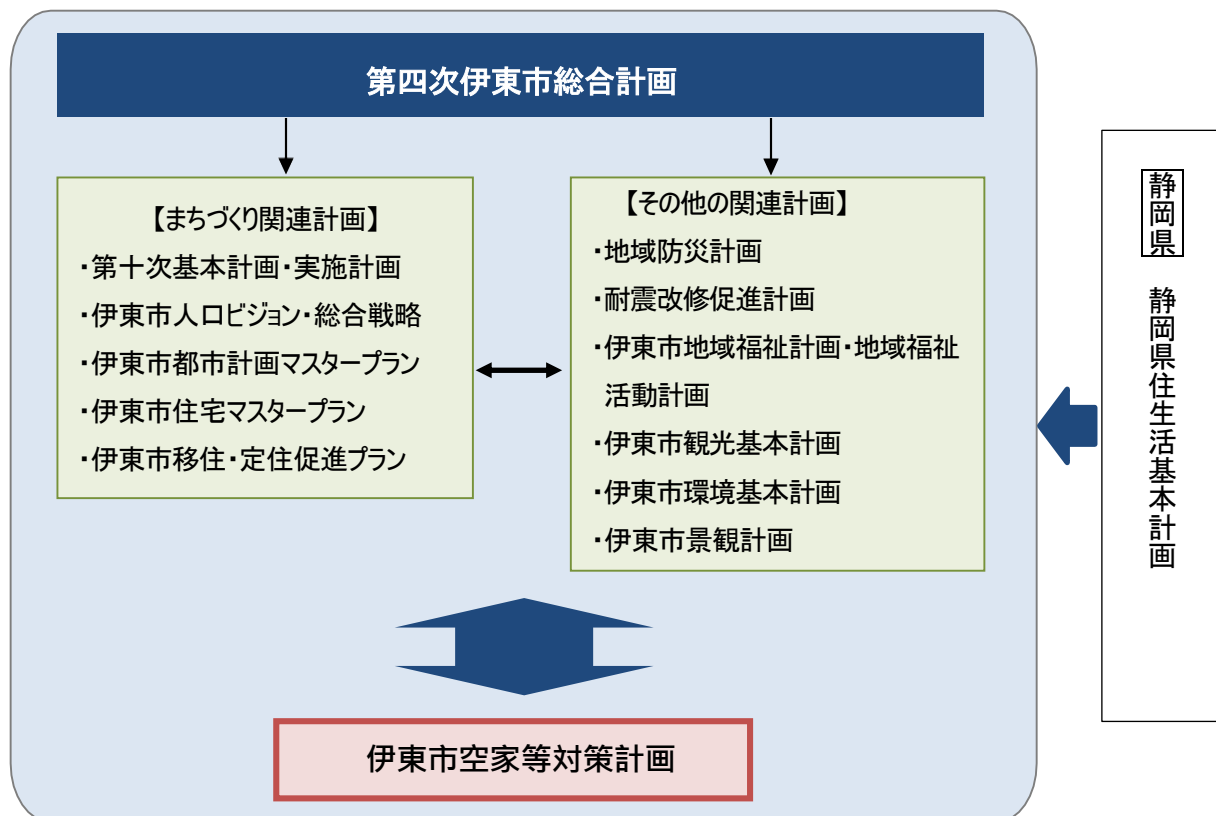


図1－1 本市における空家等対策計画の体系的な位置付け

## 第4節 計画期間

本計画の計画期間は、令和2年度（2020年）から令和11年度（2029年）までの10年間とします（図1－2）。

国は、特措法の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとするとしています。

本市においても、5年経過後に必要があると認める場合や関連する法令や前提条件に大きな変更が生じた際には、必要に応じて内容の見直しを行います。

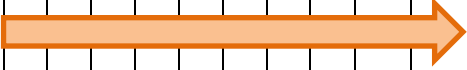
| 機<br>関      | 法令及び計画等                   | H<br>23                                                                            | H<br>24                                                                              | H<br>25 | H<br>26 | H<br>27 | H<br>28 | H<br>29 | H<br>30 | H31<br>/R1 | R<br>2 | R<br>3                                                                                | R<br>4 | R<br>5 | R<br>6 | R<br>7 | R<br>8 | R<br>9 | R<br>10 | R<br>11 |
|-------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 国           | 空家等対策の<br>推進に関する<br>特別措置法 |                                                                                    |                                                                                      |         |         | 施<br>行  |         |         |         |            |        |                                                                                       |        |        |        |        |        |        |         |         |
| 伊<br>東<br>市 | 第四次伊東市<br>総合計画            |  |                                                                                      |         |         |         |         |         |         |            |        |                                                                                       |        |        |        |        |        |        |         |         |
|             | 伊東市総合戦略                   |                                                                                    |                                                                                      |         |         |         |         |         |         |            |        |                                                                                       |        |        |        |        |        |        |         |         |
|             | 伊東市住宅<br>マスタープラン          |                                                                                    |  |         |         |         |         |         |         |            |        |                                                                                       |        |        |        |        |        |        |         |         |
|             | 空家等対策計画                   |                                                                                    |                                                                                      |         |         |         |         |         |         |            |        |  |        |        |        |        |        |        |         |         |

図1－2 空家等対策計画の計画期間

## 第5節 対象区域

本計画の対象は市内全域とします。

## 第6節 対象とする空家等の種類

本計画の対象は、第1章第2節にて定義した「空家等」及び「特定空家等」とします。

住宅・土地統計調査（総務省統計局）における住宅の種類における「空き家」は、アパート、マンション等の集合住宅の空き部屋を含んでおり「空き家」として表記を区分します。

特措法における空家等は、「空き家」の「その他の住宅」に含まれ、使用がなされていないことが常態であるものが該当します。

なお、集合住宅の全室が空き部屋・空き家となっている場合で、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（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く）は「空家等」とします。

### ■住宅・土地統計調査（総務省統計局）における住宅の種類

|               |           |            |          |     |
|---------------|-----------|------------|----------|-----|
| 住宅            | 居住世帯のある住宅 |            |          |     |
|               | 居住世帯のない住宅 | 一時現在者のみの住宅 |          |     |
|               |           | 空き家        | 二次的住宅    | 別荘  |
|               |           |            |          | その他 |
|               |           |            | 賃貸用の住宅   |     |
|               |           |            | 売却用の住宅   |     |
|               |           |            | その他の住宅 ※ |     |
|               |           | 建築中の住宅     |          |     |
| 住宅以外で人が居住する建物 |           | 会社等の寮・寄宿舎  |          |     |
|               |           | 学校等の寮・寄宿舎  |          |     |
|               |           | 旅館・宿泊所     |          |     |
|               |           | その他の建物     |          |     |

（平成30年 住宅・土地統計調査 用語の解説より）

### 【用語解説】

| 用 語        | 解 説                                                                                                                                                                           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 一時現在者のみの住宅 | 昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅                                                                                                                         |
| 二次的住宅－別荘   | 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅                                                                                                                                  |
| 二次的住宅－その他  | ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅                                                                                                                          |
| 賃貸用の住宅     | 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅                                                                                                                                                   |
| 売却用の住宅     | 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅                                                                                                                                                   |
| その他の住宅 ※   | 上記以外の人々が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため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等（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）<br>※ 特措法による空家等はこの区分に当たる。                                                   |
| 建築中の住宅     | 住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリート造の場合は、外壁が出来上がったもの）。<br>なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していても、「空き家」とする。<br>また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせず人が居住している住宅とする。 |

（平成30年 住宅・土地統計調査 用語の解説より）



## 第2章 空家等の現状及び課題

### 第1節 全国及び静岡県における空き家の状況

#### 第1項 全国における空き家の状況

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（平成31年4月26日公表）によると、平成30年の空き家※<sup>1</sup>の数は846万戸であり、空き家率は昭和48年に5.5%だったものが、平成5年には9.8%、平成30年に13.6%と上昇し続けています（図2-1）。

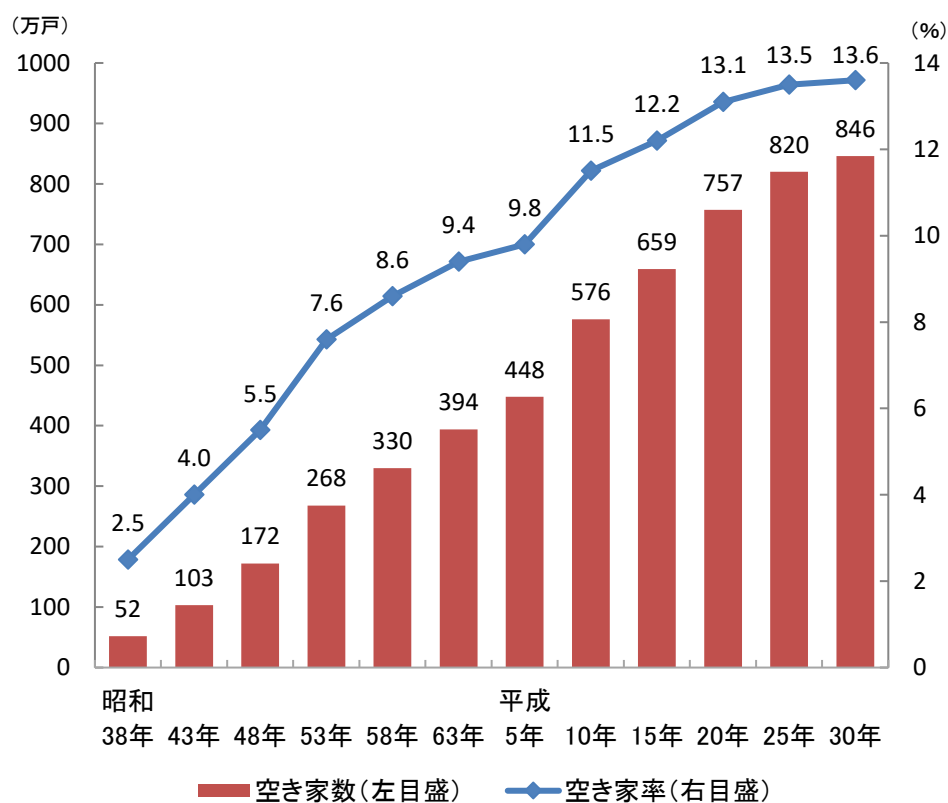


図2-1 空き家数及び空き家率の推移—全国（昭和38年～平成30年）

出典：総務省 住宅・土地統計調査（平成30年）

※1：住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したもので、特措法の「空家等」とは区分が異なります（住宅・土地統計調査（総務省統計局）における住宅の種類の解説を参照）。

## 第2項 静岡県内における空き家の状況

総務省統計局の住宅・土地統計調査結果を基に、平成30年の静岡県内空き家数を整理しました（表2-1）。住宅・土地統計調査では、「空き家」を「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「その他の住宅」の4種類に分類して集計しています。

静岡県内における空き家率の高い地域は、別荘、海水浴、温泉、リゾート等、観光が代表的な地域が多くなっています。本市は、そのなかでも2番目に高い39.3%となっています。空き家は二次的住宅（別荘）が多くを占め、その総数は1万戸を超えて県内で最も多くなっています（率では23.4%と2位）。そのほか、賃貸用や売却用など使用目的の無いその他の空き家は16.0%となっており、県内で10位と上位に位置しています。

表2-1 住宅・土地統計調査結果による平成30年静岡県内の空き家数

| 地 域 |           | 住宅総数<br>(戸) | 空 き 家     |       |           |       |           |       |            |            |            |
|-----|-----------|-------------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|------------|------------|------------|
|     |           |             | 総数<br>(戸) | 率     | 二次的住宅     |       | 二次的住宅以外   |       |            |            |            |
|     |           |             |           |       | 総数<br>(戸) | 率     | 総数<br>(戸) | 率     | 賃貸用<br>(戸) | 売却用<br>(戸) | その他<br>(戸) |
| 100 | 静 岡 市     | 333,100     | 47,900    | 14.4% | 900       | 0.3%  | 47,100    | 14.1% | 32,100     | 1,400      | 13,600     |
| 101 | 葵 区       | 117,880     | 17,430    | 14.8% | 220       | 0.2%  | 17,200    | 14.6% | 11,790     | 410        | 5,000      |
| 102 | 駿 河 区     | 105,670     | 15,000    | 14.2% | 310       | 0.3%  | 14,690    | 13.9% | 10,980     | 410        | 3,300      |
| 103 | 清 水 区     | 109,560     | 15,470    | 14.1% | 350       | 0.3%  | 15,110    | 13.8% | 9,290      | 560        | 5,260      |
| 130 | 浜 松 市     | 359,600     | 46,700    | 13.0% | 1,400     | 0.4%  | 45,400    | 12.6% | 27,500     | 1,800      | 16,100     |
| 131 | 中 区       | 122,150     | 16,380    | 13.4% | 200       | 0.2%  | 16,180    | 13.2% | 11,810     | 730        | 3,640      |
| 132 | 東 区       | 56,870      | 6,370     | 11.2% | 50        | 0.1%  | 6,330     | 11.1% | 4,110      | 210        | 2,010      |
| 133 | 西 区       | 43,900      | 5,260     | 12.0% | 40        | 0.1%  | 5,220     | 11.9% | 2,530      | 370        | 2,320      |
| 134 | 南 区       | 44,520      | 5,880     | 13.2% | 40        | 0.1%  | 5,840     | 13.1% | 4,140      | 250        | 1,450      |
| 135 | 北 区       | 40,360      | 6,090     | 15.1% | 790       | 2.0%  | 5,300     | 13.1% | 2,920      | 70         | 2,310      |
| 136 | 浜 北 区     | 37,390      | 3,100     | 8.3%  | 20        | 0.1%  | 3,080     | 8.2%  | 1,650      | 130        | 1,300      |
| 137 | 天 竜 区     | 14,370      | 3,620     | 25.2% | 250       | 1.7%  | 3,360     | 23.4% | 300        | 10         | 3,050      |
| 203 | 沼 津 市     | 95,360      | 15,050    | 15.8% | 460       | 0.5%  | 14,590    | 15.3% | 9,410      | 450        | 4,730      |
| 205 | 熱 海 市     | 38,630      | 20,360    | 52.7% | 11,110    | 28.8% | 9,240     | 23.9% | 5,150      | 1,090      | 3,000      |
| 206 | 三 島 市     | 52,380      | 7,570     | 14.5% | 290       | 0.6%  | 7,280     | 13.9% | 4,820      | 260        | 2,200      |
| 207 | 富 士 宮 市   | 55,290      | 6,510     | 11.8% | 530       | 1.0%  | 5,980     | 10.8% | 2,430      | 280        | 3,270      |
| 208 | 伊 東 市     | 50,230      | 19,750    | 39.3% | 11,730    | 23.4% | 8,030     | 16.0% | 3,380      | 550        | 4,100      |
| 209 | 島 田 市     | 38,670      | 4,430     | 11.5% | 30        | 0.1%  | 4,400     | 11.4% | 1,860      | 70         | 2,470      |
| 210 | 富 士 市     | 108,640     | 14,410    | 13.3% | 90        | 0.1%  | 14,330    | 13.2% | 8,450      | 430        | 5,450      |
| 211 | 磐 田 市     | 70,010      | 8,500     | 12.1% | 40        | 0.1%  | 8,460     | 12.1% | 6,110      | 290        | 2,060      |
| 212 | 焼 津 市     | 58,400      | 7,140     | 12.2% | 160       | 0.3%  | 6,990     | 12.0% | 4,030      | 400        | 2,560      |
| 213 | 掛 川 市     | 48,760      | 6,340     | 13.0% | 110       | 0.2%  | 6,230     | 12.8% | 4,090      | 120        | 2,020      |
| 214 | 藤 枝 市     | 59,000      | 6,980     | 11.8% | 30        | 0.1%  | 6,940     | 11.8% | 3,410      | 330        | 3,200      |
| 215 | 御 殿 場 市   | 38,280      | 6,350     | 16.6% | 210       | 0.5%  | 6,130     | 16.0% | 4,630      | 70         | 1,430      |
| 216 | 袋 井 市     | 38,110      | 6,130     | 16.1% | 20        | 0.1%  | 6,110     | 16.0% | 4,470      | 110        | 1,530      |
| 219 | 下 田 市     | 13,950      | 3,940     | 28.2% | 620       | 4.4%  | 3,320     | 23.8% | 1,140      | 50         | 2,130      |
| 220 | 裾 野 市     | 23,360      | 4,160     | 17.8% | 1,400     | 6.0%  | 2,770     | 11.9% | 1,650      | 50         | 1,070      |
| 221 | 湖 西 市     | 25,730      | 3,520     | 13.7% | 140       | 0.5%  | 3,390     | 13.2% | 1,800      | 160        | 1,430      |
| 222 | 伊 豆 市     | 18,760      | 6,710     | 35.8% | 3,720     | 19.8% | 2,980     | 15.9% | 710        | 610        | 1,660      |
| 223 | 御 前 崎 市   | 14,100      | 2,420     | 17.2% | 20        | 0.1%  | 2,400     | 17.0% | 1,380      | 10         | 1,010      |
| 224 | 菊 川 市     | 19,620      | 3,020     | 15.4% | 30        | 0.2%  | 2,990     | 15.2% | 1,970      | 30         | 990        |
| 225 | 伊 豆 の 国 市 | 25,240      | 6,730     | 26.7% | 2,640     | 10.5% | 4,090     | 16.2% | 2,470      | 100        | 1,520      |
| 226 | 牧 之 原 市   | 18,770      | 3,260     | 17.4% | 90        | 0.5%  | 3,170     | 16.9% | 1,730      | 100        | 1,340      |
| 325 | 函 南 町     | 19,360      | 5,070     | 26.2% | 2,540     | 13.1% | 2,540     | 13.1% | 1,120      | 80         | 1,340      |
| 341 | 清 水 町     | 14,310      | 1,660     | 11.6% | 50        | 0.3%  | 1,610     | 11.3% | 1,200      | 80         | 330        |
| 342 | 長 泉 町     | 19,780      | 2,840     | 14.4% | -         | -     | 2,840     | 14.4% | 1,550      | 10         | 1,280      |
| 344 | 小 山 町     | 7,950       | 1,520     | 19.1% | 110       | 1.4%  | 1,410     | 17.7% | 930        | -          | 480        |
| 424 | 吉 田 町     | 11,900      | 1,680     | 14.1% | -         | -     | 1,680     | 14.1% | 960        | 20         | 700        |
| 461 | 森 町       | 6,820       | 690       | 10.1% | 20        | 0.3%  | 670       | 9.8%  | 40         | -          | 630        |

出典：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）  
注：統計表の数値は、四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。（「統計表利用上の注意」より抜粋）

---

## 第２節 本市における住宅の現状

---

### 第１項 本市の住宅の現状

---

伊豆半島の東海岸の中心に位置する本市は、市域の約４４．７％が富士箱根伊豆国立公園の指定区域にあり、温暖な気候や城ヶ崎海岸、大室山、一碧湖及び小室山など海と山に囲まれた風光明媚な自然環境、日本有数（静岡県では一位）の湯量を誇る温泉地として栄えてきました。戦後、市内各所で別荘地が開発され、観光施設も集まるようになり、特に大室山の麓にある伊豆高原地域は伊豆半島でも有数の観光地として知られています。

昭和１３年の国鉄伊東線全通を契機に、温泉観光地として急速に発展し、更に道路交通の整備もあり、首都圏からのアクセスの良さから人口、観光客数とも急激に増加し、これに合わせ住宅や別荘も急増してきました。さらに、昭和３６年の伊豆急行線の開通に伴い、伊豆高原地域に大規模な観光開発が促進され、観光地として大きく変貌しました。また、観光業の発展を受け、急増する宿泊関連施設労働者への住宅供給のため、多くの民間アパート等が昭和３０年代から昭和５０年代に建設されてきました。

昭和末期から平成初期には、総合保養地域整備法（通称：リゾート法）に基づく開発やバブル期の好景気から、市内でもリゾートマンションの建設や別荘地の建設が行われ、活発な取引がされました。しかし、バブル崩壊（平成３年頃）からは、景気低迷・消費の落ち込み、社会的なニーズの変化によって、別荘地の価格の大幅な下落が起っているものの売却できない物件や管理が行き届かない物件が増えつつあります。

## 第2項 本市の空き家の現状

総務省統計局の住宅・土地統計調査結果を基に本市の空き家数を集計しました（表２－２）。

平成１０年から平成３０年の空き家数の住宅総数に占める割合の推移をみると、平成１０年は３６．６％で、平成１５年から平成３０年は約４０％前後で推移しています。

本市の特徴として、別荘が多いことがありますが、空き家のうち半数以上が二次的住宅（別荘）となっています。住宅総数及び空き家ともに平成２０年まで増加傾向でしたが、それ以降は減少傾向となっています。

空き家のうち二次的住宅（別荘）は数量及び住宅総数に占める割合ともに減少傾向にあります。二次的住宅（別荘）以外の空き家は、平成２５年までは横ばいでしたが、平成３０年は８，０３０戸と大幅に増加しました。

「空き家」の「その他の住宅」４，１００戸については、他市町村のそれと比較して非常に多い状況となっており、また、このことから多くの建物が本計画の対象とする空家等に該当するものと見込まれます。

表２－２ 住宅・土地統計調査結果による空き家数

|             |                 |            | 平成10年          | 平成15年          | 平成20年          | 平成25年          | 平成30年          |
|-------------|-----------------|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 住宅総数<br>(戸) |                 |            | 42,480 (100%)  | 49,360 (100%)  | 50,650 (100%)  | 48,940 (100%)  | 50,230 (100%)  |
| 空<br>き<br>家 | 二次的住宅<br>(戸)    |            | 未区分            | 14,020 (28.4%) | 14,120 (27.8%) | 11,900 (24.3%) | 11,730 (23.4%) |
|             | 二次的<br>住宅<br>以外 | 賃貸用<br>(戸) |                | 3,610          | 3,470          | 3,100          | 3,380          |
|             |                 | 売却用<br>(戸) |                | 140            | 160            | 240            | 550            |
|             |                 | その他<br>(戸) |                | 2860           | 2,790          | 3,060          | 4,100          |
|             | 計 (戸)           |            | 15,530 (36.6%) | 20,630 (41.8%) | 20,530 (40.5%) | 18,290 (37.4%) | 19,750 (39.3%) |

出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

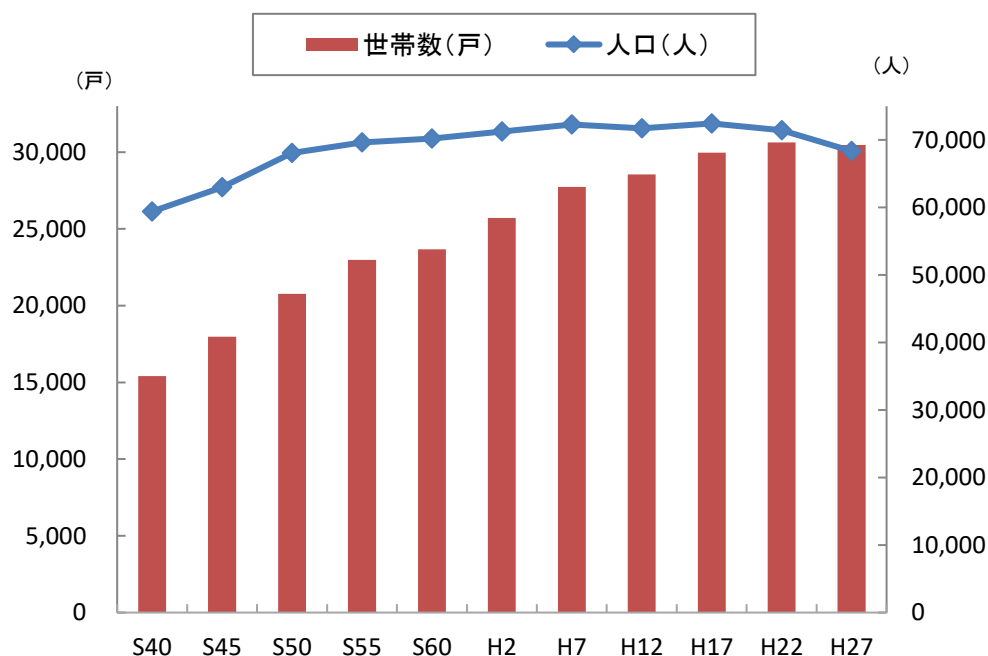
注：統計表の数値は、四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。（「統計表利用上の注意」より抜粋）

### 第3節 人口の推移と見通し

#### (1) 人口の推移

国勢調査による本市の人口（図2-2）は、昭和40年から増加し続け、平成17年に72,441人とピークに達しました。平成22年までは微増減がありながらも70,000人以上の人口数を維持していましたが、平成27年には35年ぶりに70,000人を割り、68,345人となりました。

世帯数については、昭和40年の15,401世帯から増加を続け、平成22年に30,636世帯とピークに達し、平成27年には30,478世帯となり、初めて減少を記録しました。人口の増加率に比して、世帯数の増加率が高く、1世帯当たりの人口は昭和40年に3.86人であったものが、平成27年には2.24人に減少し、ひとり暮らし世帯や核家族化が進んでいることがわかります。



|            | S40    | S45    | S50    | S55    | S60    | H2     | H7     | H12    | H17    | H22    | H27    |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 人口<br>(人)  | 59,404 | 63,003 | 68,073 | 69,638 | 70,197 | 71,223 | 72,287 | 71,720 | 72,441 | 71,437 | 68,345 |
| 世帯数<br>(戸) | 15,401 | 17,973 | 20,766 | 22,975 | 23,667 | 25,715 | 27,739 | 28,547 | 29,962 | 30,636 | 30,478 |

資料：国勢調査

図2-2 人口及び世帯数の推移

## (2) 年齢層別社会動態

直近3年の社会動態の傾向を年齢層別に見ると、50歳代未満では、転出者数が転入者数を上回り、社会減少しているのに対し、50歳代以上では転入者数が転出者数を上回り社会増加しています。「現役世代の社会減少、高齢世代の社会増加」という特徴によって、少子化が急速に進展し、年々高齢化率が高まっています（表2-3・図2-3）。

表2-3 本市の年齢層別社会動態

|               | 転 出   |       |       | 転 入   |       |       | 増 減  |      |      |      |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|
|               | H27   | H28   | H29   | H27   | H28   | H29   | H27  | H28  | H29  | 計    |
| 10歳未満（人）      | 145   | 169   | 164   | 151   | 142   | 133   | 6    | ▲27  | ▲31  | ▲52  |
| 10歳以上20歳未満（人） | 187   | 216   | 189   | 84    | 79    | 103   | ▲103 | ▲137 | ▲86  | ▲326 |
| 20歳以上30歳未満（人） | 665   | 636   | 651   | 467   | 490   | 494   | ▲198 | ▲146 | ▲157 | ▲501 |
| 30歳以上40歳未満（人） | 301   | 329   | 341   | 310   | 313   | 304   | 9    | ▲16  | ▲37  | ▲44  |
| 40歳以上50歳未満（人） | 234   | 264   | 264   | 277   | 237   | 228   | 43   | ▲27  | ▲36  | ▲20  |
| 50歳以上60歳未満（人） | 134   | 174   | 135   | 226   | 209   | 206   | 92   | 35   | 71   | 198  |
| 60歳以上（人）      | 455   | 378   | 416   | 657   | 573   | 677   | 202  | 195  | 261  | 658  |
| 不詳・その他（人）     | 4     | 1     | 0     | 1     | 0     | 0     | ▲3   | ▲1   | 0    | ▲4   |
| 計             | 2,125 | 2,167 | 2,160 | 2,173 | 2,043 | 2,145 | 48   | ▲124 | ▲15  | ▲91  |

資料：住民基本台帳人口移動報告（総務省）を加工して作成

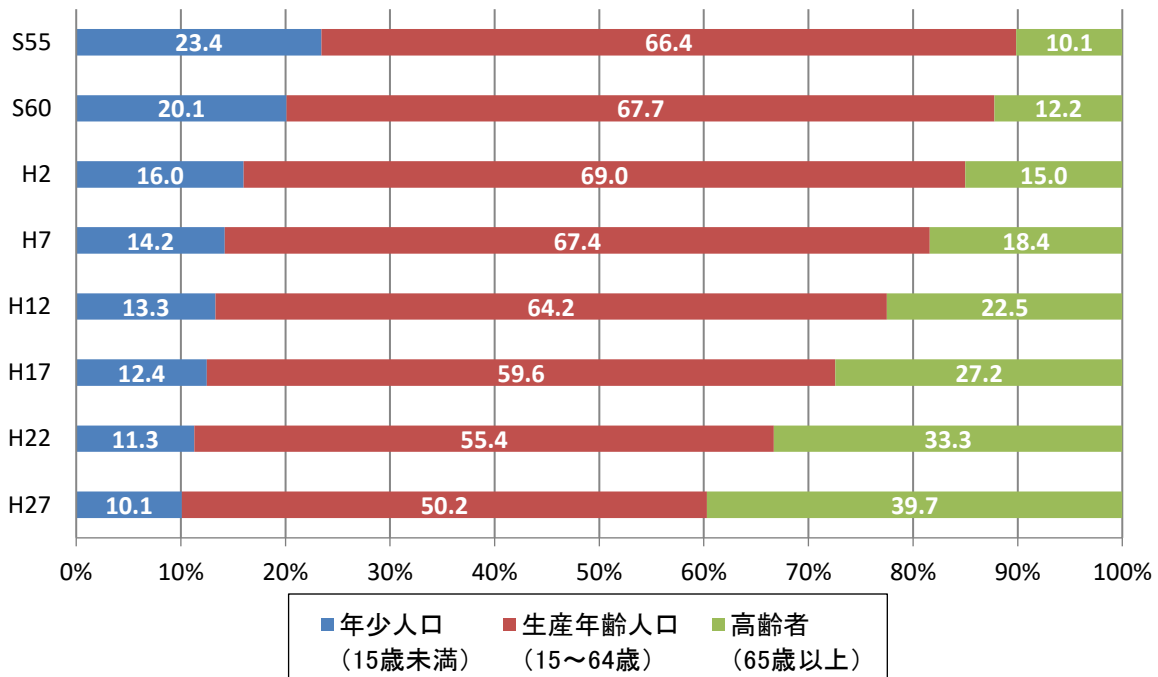


図2-3 年齢層別の構成割合

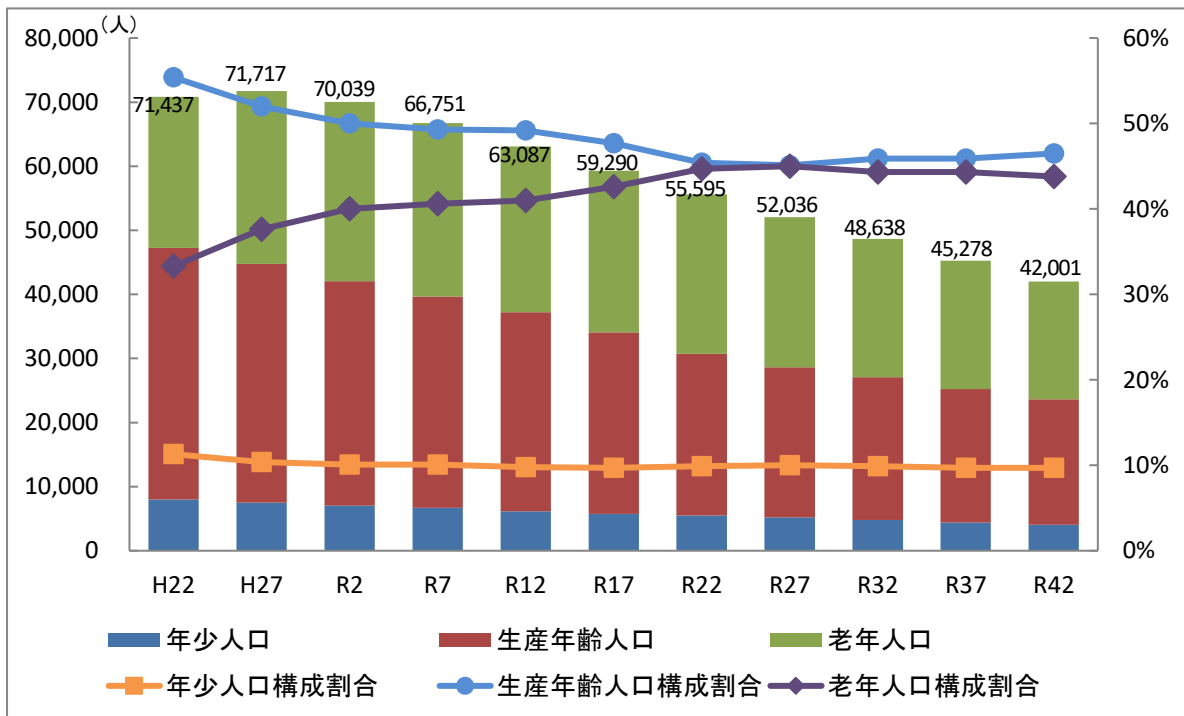
資料：国勢調査

出典：伊東市公共施設等総合管理計画（平成29年3月）

### (3) 将来人口推計

伊東市人口ビジョン（平成28年3月）の人口推計によれば、「めざすべき将来の方向」に沿って適切に対策を進めることを前提とした場合、平成22年に71,437人であった本市の人口は、令和7年（15年後）には66,751人（平成22年対比▲6.5%）、令和22年（30年後）には55,595人（同▲22.2%）となると想定されています。令和22年の人口は平成22年よりも約1万6千人減少すると見込まれます（図2-4）。

年少人口、生産年齢人口は共に、平成27年以降減少していきます。老年人口は令和2年までは増加し、その後減少していきますが、構成割合は上昇を続け、令和27年に45.0%に達したのちに、減少に転じると見込まれています。



|            | 実数     | 推計値    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|            | H22    | H27    | R2     | R7     | R12    | R17    | R22    | R27    | R32    | R37    | R42    |
| 年少人口（人）    | 8,014  | 7,484  | 7,042  | 6,709  | 6,160  | 5,765  | 5,496  | 5,188  | 4,795  | 4,403  | 4,076  |
| 生産年齢人口（人）  | 39,255 | 37,294 | 35,001 | 32,931 | 31,033 | 28,283 | 25,231 | 23,456 | 22,303 | 20,802 | 19,539 |
| 老年人口（人）    | 23,547 | 26,939 | 27,997 | 27,110 | 25,894 | 25,242 | 24,868 | 23,392 | 21,540 | 20,073 | 18,386 |
| 全人口（人）     | 71,437 | 71,717 | 70,039 | 66,751 | 63,087 | 59,290 | 55,595 | 52,036 | 48,638 | 45,278 | 42,001 |
| 年少人口構成割合   | 11.3%  | 10.4%  | 10.1%  | 10.1%  | 9.8%   | 9.7%   | 9.9%   | 10.0%  | 9.9%   | 9.7%   | 9.7%   |
| 生産年齢人口構成割合 | 55.4%  | 52.0%  | 50.0%  | 49.3%  | 49.2%  | 47.7%  | 45.4%  | 45.1%  | 45.9%  | 45.9%  | 46.5%  |
| 老年人口構成割合   | 33.3%  | 37.6%  | 40.0%  | 40.6%  | 41.0%  | 42.6%  | 44.7%  | 45.0%  | 44.3%  | 44.3%  | 43.8%  |

出典：伊東市『まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略』平成28年3月、p. 6、p. 32-34 を一部修正

注1：全人口、各割合は数値の四捨五入のため総数が合わない場合があります。

注2：平成22年において年齢不詳621人のデータは年少人口・生産年齢人口・老年人口に含みません。

図2-4 人口推計値と年齢3区分構成割合の推移

## 第4節 本市における空家等実態調査の状況

平成30年度に実施した空家等実態調査において、机上調査で抽出した水道の閉栓情報及び長期利用がない空家等の可能性がある建物のうち、1,537件を対象として現地調査を実施しました。さらに、現地調査結果より空家等の可能性が高い建物の所有者を対象として880件のアンケートを実施し、451件の回答を得ました。これらの回答を基に、空家等の現状として整理しました。

ここでは、アンケートでの建物の利用状況で「貸家（入居者なし）」「誰も利用していない」との回答があった建物及びアンケート回答のない建物、宛先不明の建物、計645件を「空家等建物」として整理しました。

なお、机上調査にて地図上で位置を確認できなかった建物には顕在化していない空家等が含まれています。このため、今後は、本市による調査結果のほか、市民・町内会等からの相談・情報等を一元的に集約した空家等のデータベースを構築・更新し、適切な改善・利活用の検討を推進できる仕組みづくりが必要となります。

### ■平成30年度空家等実態調査の流れと空家等建物の抽出件数

|                                                                                              |       |     |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|--|
| 調査の流れ                                                                                        | 件数（件） |     |  |
| 現地調査                                                                                         |       |     |  |
| 平成30年度実施                                                                                     | 1,537 |     |  |
| アンケート調査                                                                                      |       |     |  |
| ・ 現地調査の結果、空家等の可能性が高い建物として、居住状況が<br>「住民の気配なし」、「調査不可」のうち、所有者が特定できた<br>建物を対象として実施               |       |     |  |
| 所有者の宛先不明等                                                                                    | 27    | 880 |  |
| アンケート調査 回答なし                                                                                 | 402   |     |  |
| アンケート調査 回答あり                                                                                 | 451   |     |  |
| 建物の利用状況の回答数                                                                                  | 451   |     |  |
| 空家等建物：アンケート結果「貸家（入居者なし）」「誰も<br>利用していない」                                                      | 216   |     |  |
| 利用されている：アンケート結果「自分が住んでいる」「家族や<br>親族が住んでいる」「別荘など時々過ごすための家」「物置・倉<br>庫」「仕事場・作業場・事務所」「貸家（入居者あり）」 | 201   |     |  |
| 非該当                                                                                          | 34    |     |  |

### ■空家等建物数

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| (1) アンケート調査のうち所有者の宛先不明等              | 27 件  |
| (2) アンケート調査のうち回答なし                   | 402 件 |
| (3) アンケート調査のうち「貸家（入居者なし）」「誰も利用していない」 | 216 件 |
| 計                                    | 645 件 |



## 第1項 空家等実態調査

### (1) 空家等建物の空家率・分布状況

行政区別ごとに、「空家等建物数／行政区別の建物数」より空家率を算出しました（行政区別の建物数は、平成30年時点の課税課地図情報の家屋GISデータより採用）。

市全体の空家率は1.1％でした（図2－5）。行政区別では、最も空家率が高い行政区は「新井」（2.1％）であり、古くからのまち並みで形成されていることなどが理由として推察されます（図2－6）。

また、空家等の分布状況を見ると、別荘地のある「富戸」に空家等が集中している傾向が見られます（図2－7）。

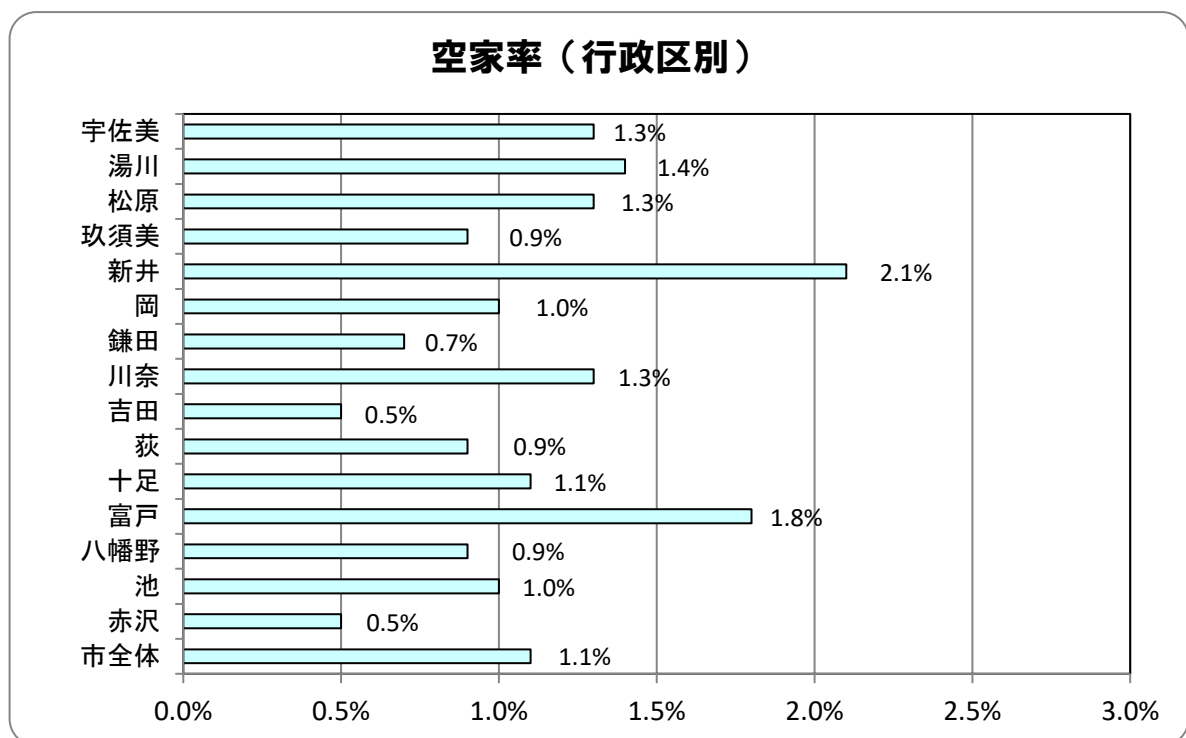


図2－5 空家率（行政区別）



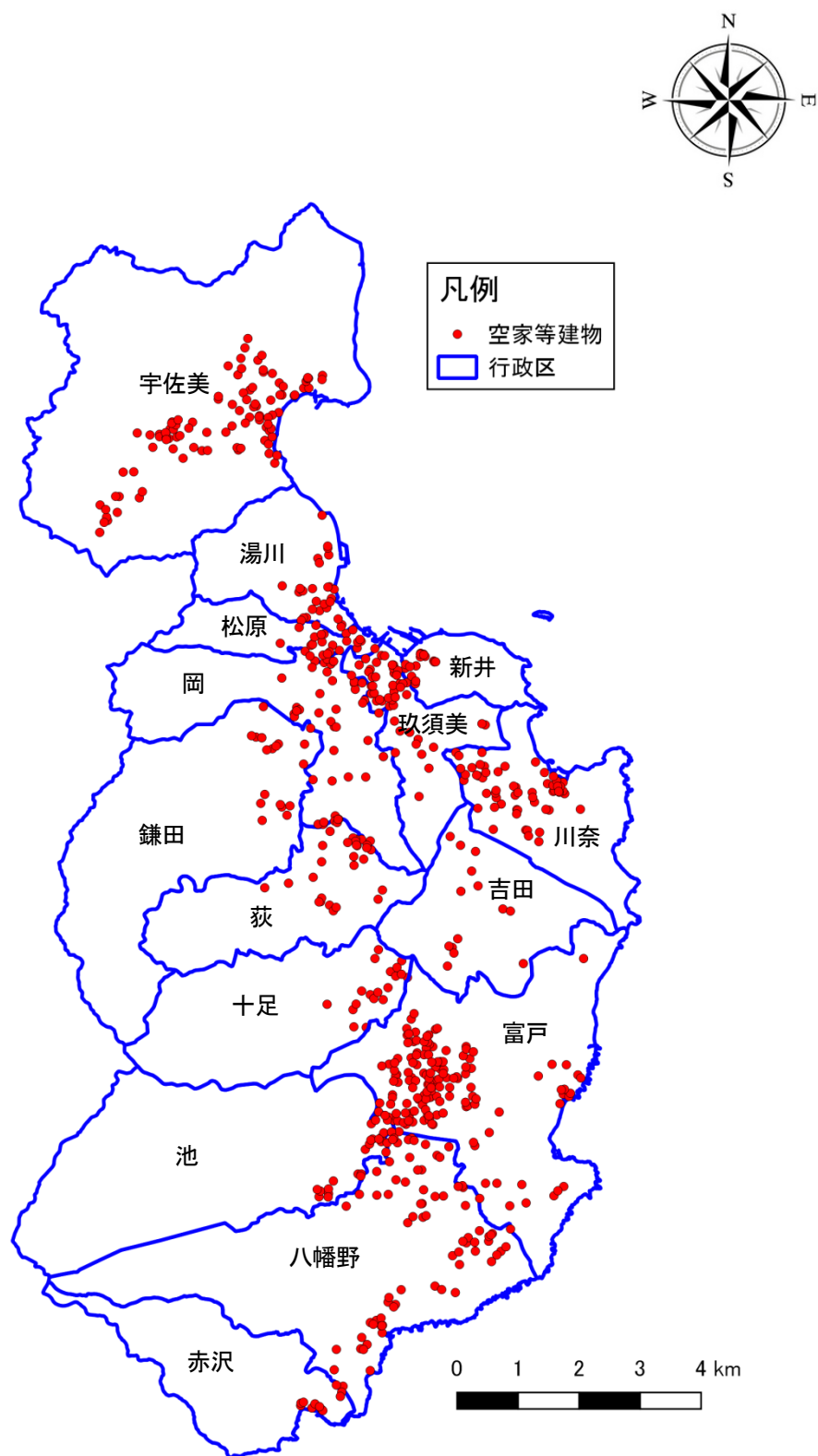


図 2－7 空家等建物の分布状況

## (2) 交通条件と空家等建物の分布状況について

交通条件と空家等建物の分布状況について分析しました（図２－８・図２－９）。ここでは、公共交通機関である鉄道駅及びバス停留所と空家等の直線距離を用いました。

### ① 鉄道駅

空家等を鉄道駅から８００ｍ圏※<sup>２</sup>内外別にみると、「鉄道駅８００ｍ圏内」が２９．６％、「鉄道駅８００ｍ圏外」が７０．４％となっています。

### ② バス停

空家等をバス停留所から３００ｍ圏※<sup>２</sup>内外別にみると、「バス停３００ｍ圏内」が６４．８％、「バス停３００ｍ圏外」が３５．２％となっています。

①、②を交通機関徒歩圏とすると、「交通機関徒歩圏内」が７３．４％、「交通機関徒歩圏外」が２６．６％となっています。

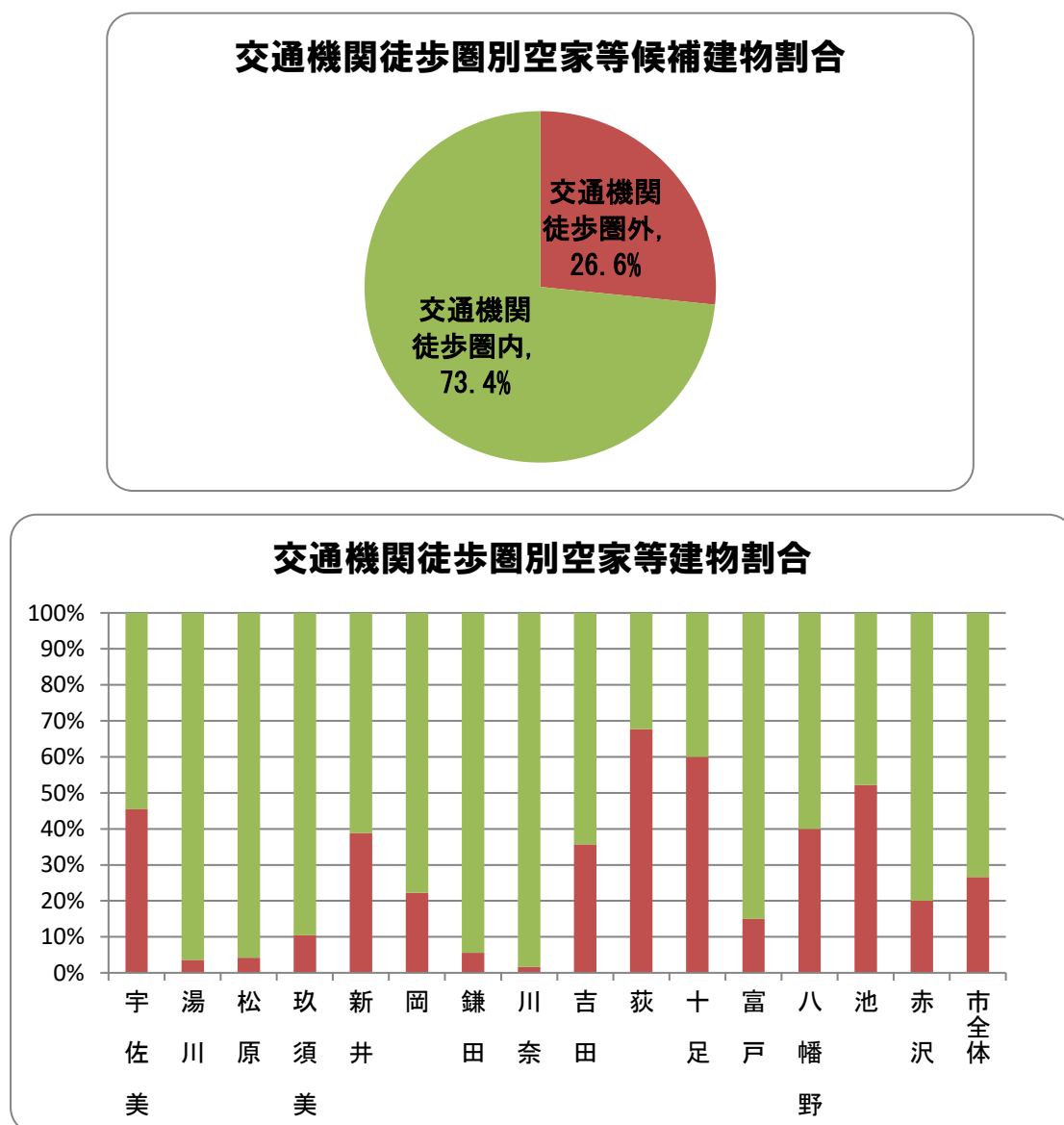


図２－８ 交通機関徒歩圏内の建物棟数割合

※２：「都市構造の評価に関するハンドブック 平成２６年８月 国土交通省都市局都市計画課」を参照し、鉄道駅への徒歩圏である半径８００ｍ（一般的な徒歩圏）及びバス停への徒歩圏である半径３００ｍ（誘致距離を考慮）を採用しました。

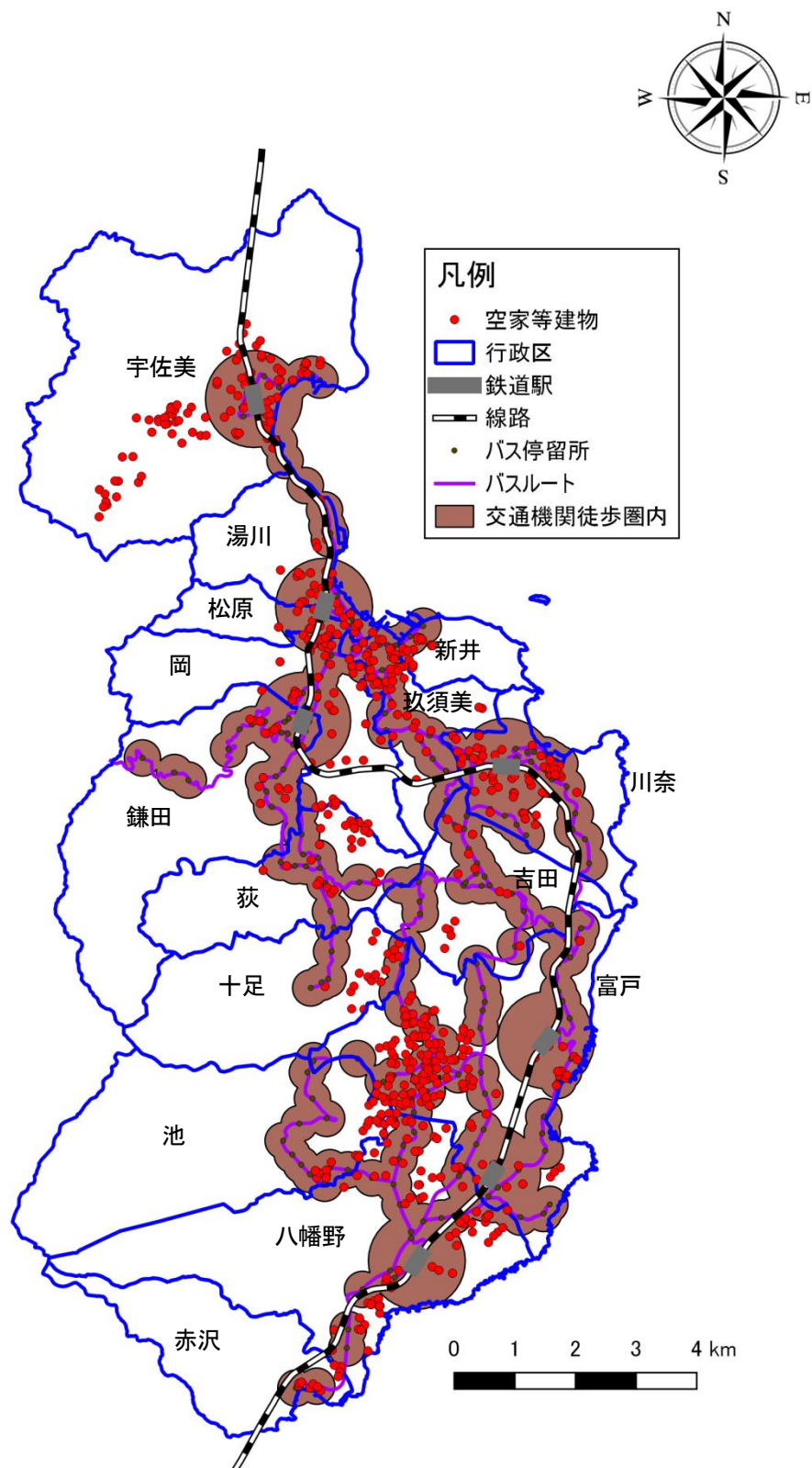


図 2 - 9 交通機関徒歩圏内の分布状況

### (3) 築年数と空家等建物の分布状況について

空家等建物の90%以上が築30年以上となっています。特に、築40年以上の空家等建物が70%を超えており、老朽化している可能性が高いと推察されます(図2-10)。

築50年以上の空家等建物は「松原」「赤沢」に多く存在しており、「十足」以外は築30年以上40年未満、築40年以上50年未満の空家等建物が多くなっています(図2-11)。

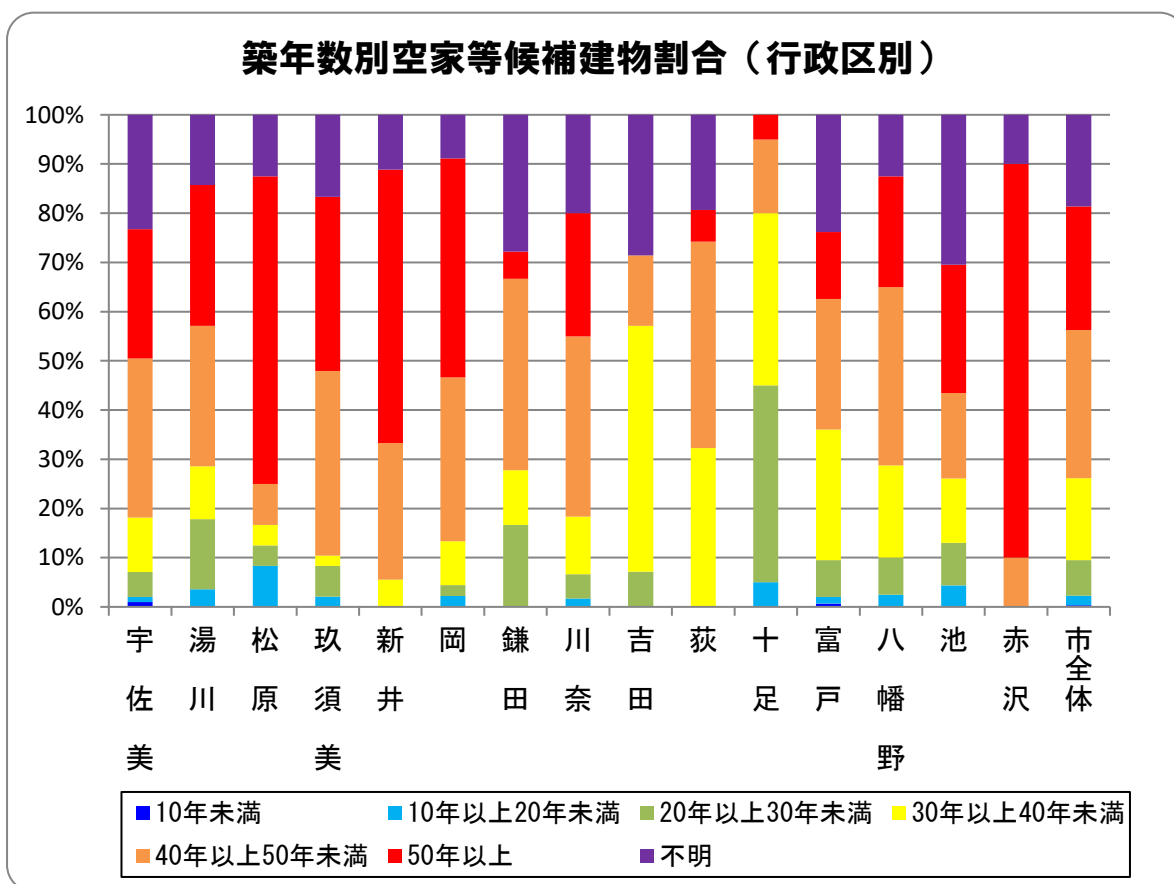
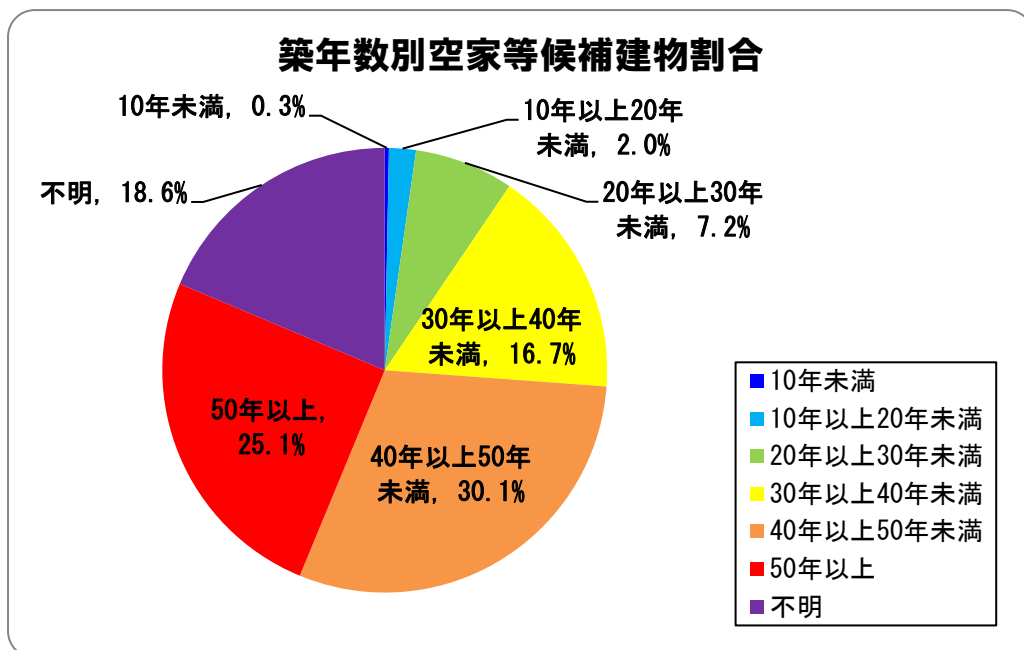


図2-10 築年数別空家等建物割合

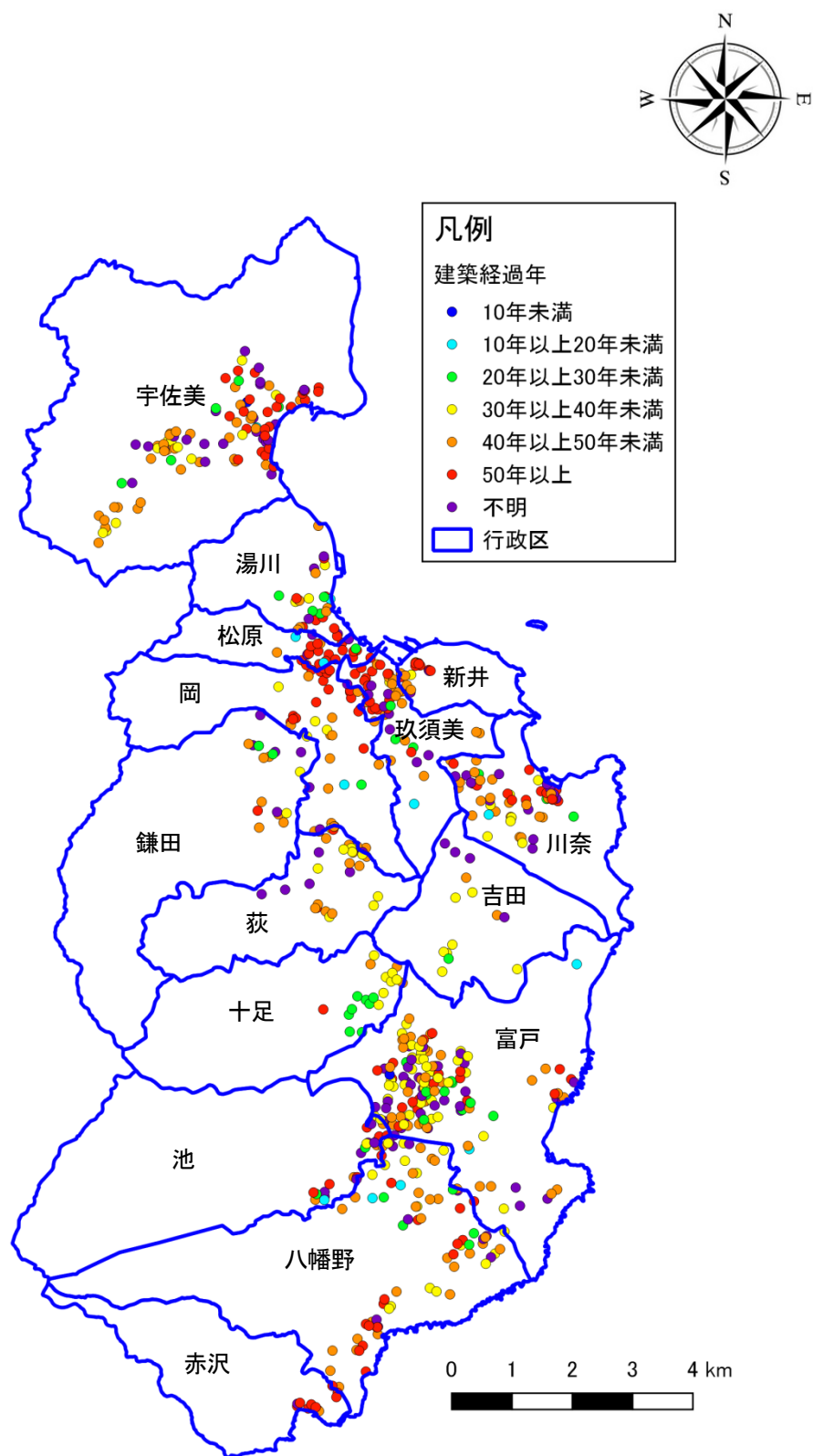
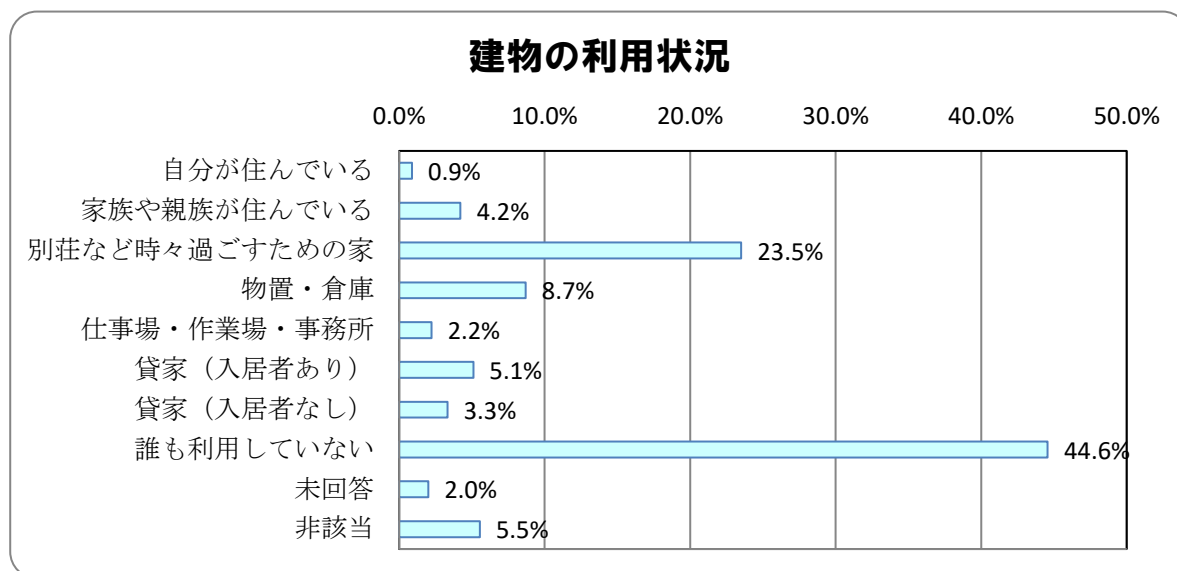


図2-11 築年数別空家等建物の分布

## 第2項 所有者アンケート調査結果

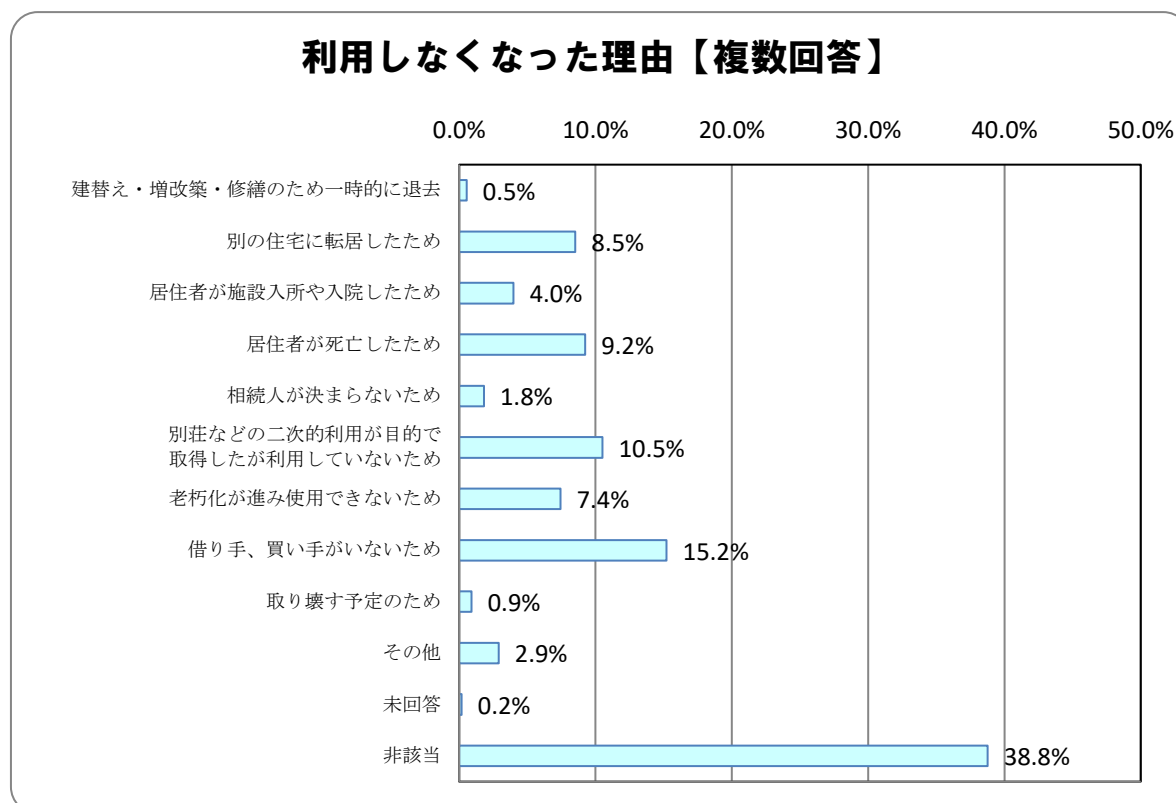
### ① 建物の利用状況

「誰も利用していない」が最も多く44.6%、次いで「別荘など時々過ごすための家」が23.5%、「物置・倉庫」が8.7%でした。



### ② 利用しなくなった理由

建物を利用しなくなった理由は「借り手、買い手がいないため」が最も多く15.2%、次いで「別荘などの二次的利用が目的で取得したが利用していないため」が10.5%、「居住者が死亡したため」が9.2%、「別の住宅に転居したため」が8.5%でした。

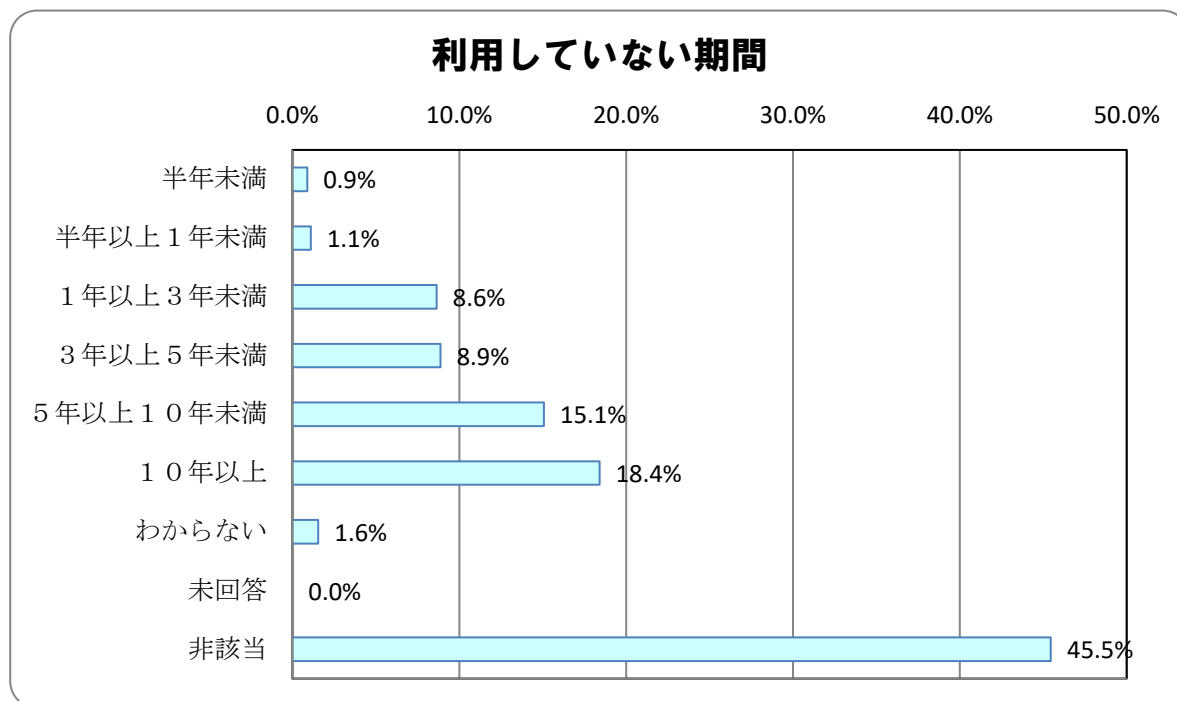




### ③ 利用していない期間

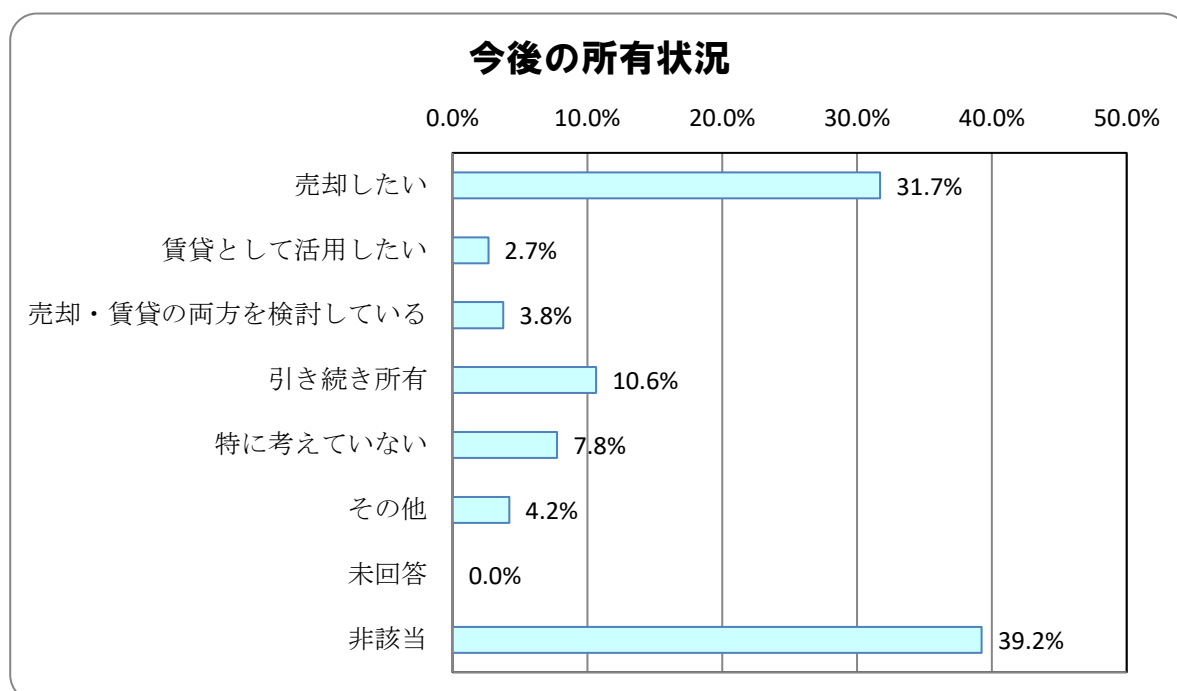
「10年以上」が最も多く18.4%、次いで「5年以上10年未満」が15.1%、「3年以上5年未満」が8.9%でした。

回答数のうち、5年以上利用されていない建物が6割以上存在することから、問題となる空家等が今後更に増加する可能性があり、注意が必要です。



### ④ 今後の所有状況

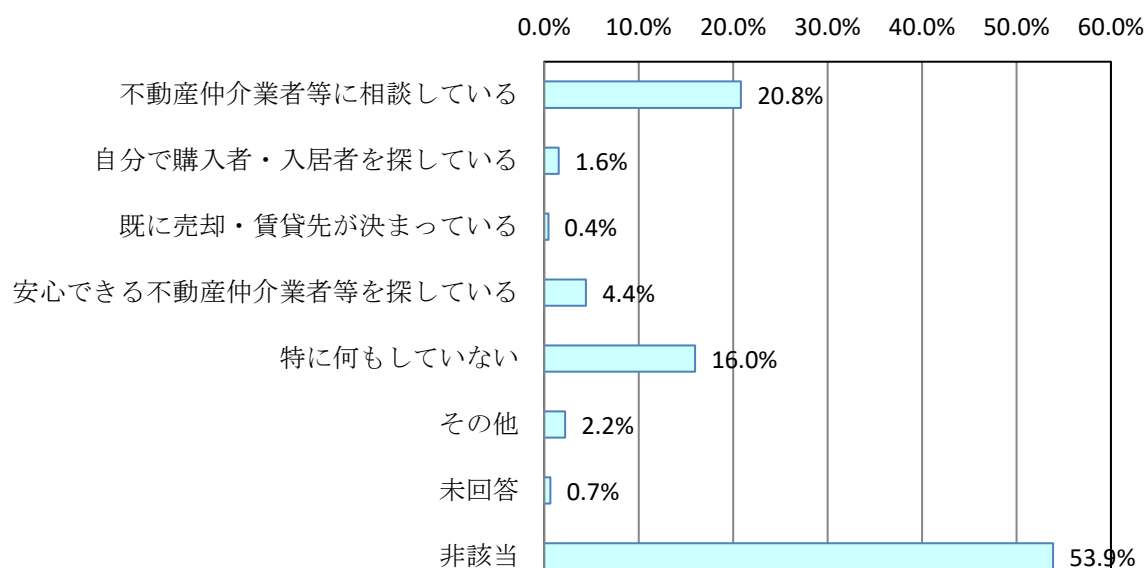
「売却したい」が31.7%と多くを占めました。また、「特に考えていない」も7.8%あり、空家等とならないように注意していく必要があります。



## ⑤ 賃貸及び売却のためにやっていること

「不動産仲介業者等に相談している」が最も多く20.8%、次いで「特に何もしていない」が16.0%、「安心できる不動産仲介業者等を探している」が4.4%でした。

### 賃貸及び売却を考えている方が行っていること

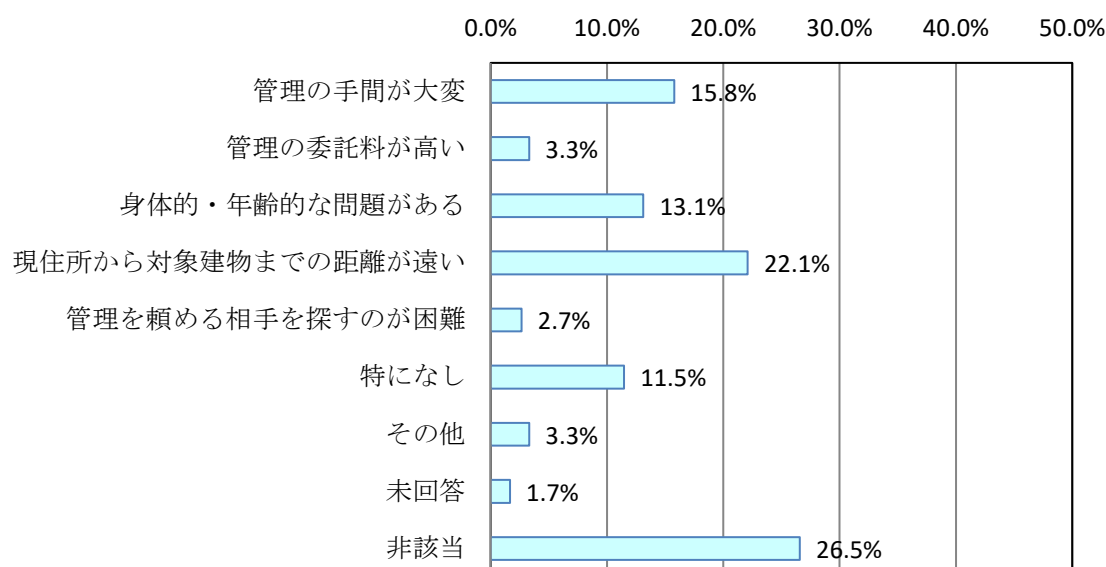


## ⑥ 維持管理について困っていること

「現住所から対象建物までの距離が遠い」が最も多く22.1%、「管理の手間が大変」が15.8%、「身体的・年齢的な問題がある」が13.1%でした。

管理について問題を抱えている所有者が多いことから、現在管理されている空家等が今後管理不全な空家等になることが懸念されます。

### 維持管理について困っていること【複数回答】

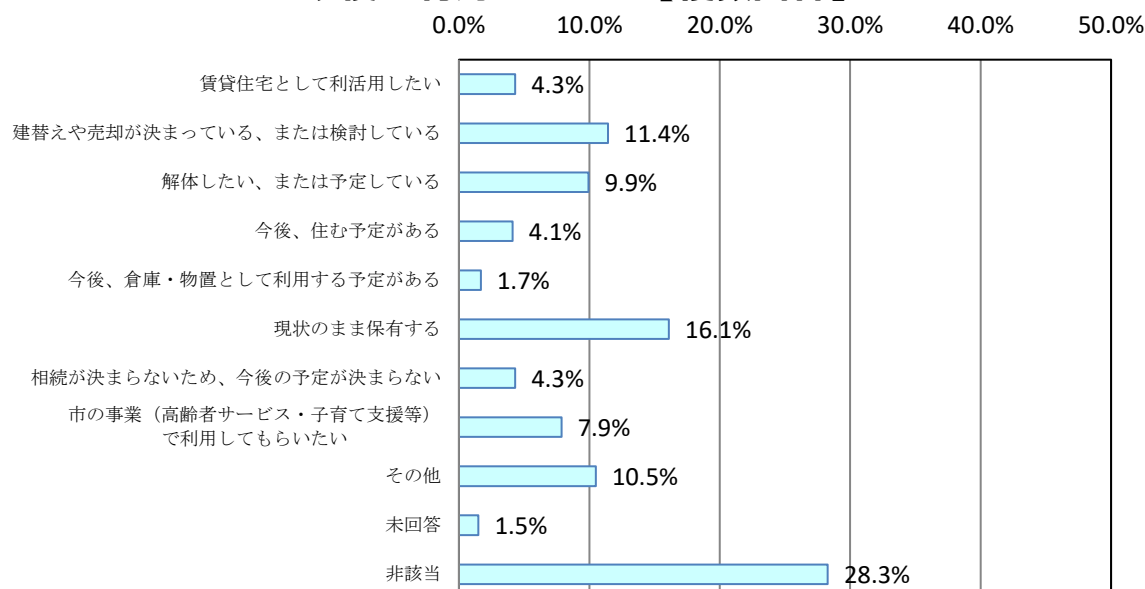


## ⑦ 今後の利用について

「現状のまま保有する」が最も多く16.1%、次いで「建替えや売却が決まっている、または検討している」が11.4%、「解体したい、または予定している」が9.9%でした。

現状のまま保有する建物については、管理不全とならないための対策が必要となります。

### 今後の利用について【複数回答】

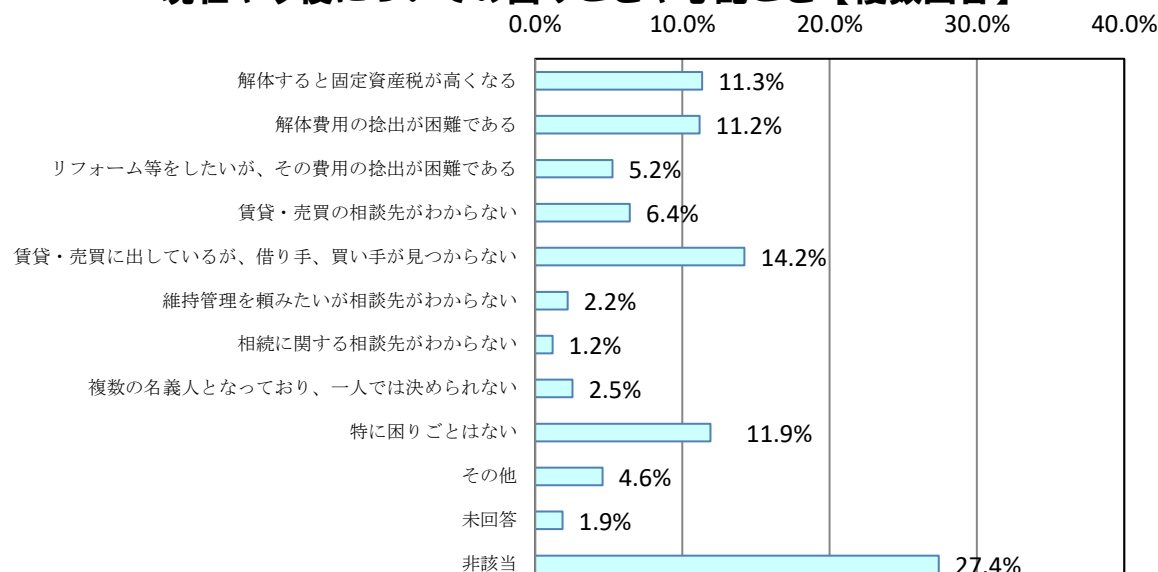


## ⑧ 現在や今後についての困りごとや心配ごと

「賃貸・売買に出しているが、借り手、買い手が見つからない」が最も多く14.2%、「解体すると固定資産税が高くなる」が11.3%、「解体費用の捻出が困難である」が11.2%でした。一方、「特に困りごとはない」との回答も11.9%確認されました。

賃貸、売買の上で問題となっていることを解消し、流通させる対策をとることで、問題となる空家等の増加を抑止する必要があります。

### 現在や今後についての困りごとや心配ごと【複数回答】

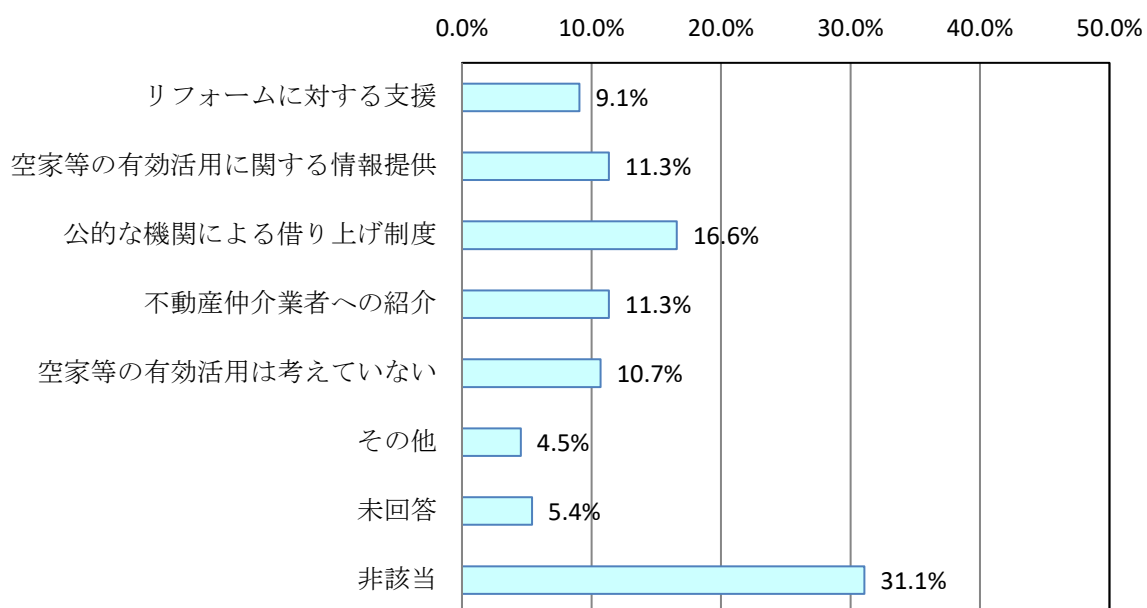


## ⑨ 空家等の「有効活用」のために必要と考えること

「公的な機関による借り上げ制度」が最も多く16.6%、次いで「不動産仲介業者への紹介」と「空家等の有効活用に関する情報提供」が11.3%と同数でした。

また、「空家等の有効活用は考えていない」方も10.7%あり、所有者の方に検討いただくよう対策を取っていく必要があります。

### 空家等の「有効活用」のために必要と考えること【複数回答】



### 第3項 空家等実態調査の総合結果

---

建物種類について、空家等建物の多くは、2階建てまでの低層住宅であり、事務所、店舗、集合住宅等は少数でした。

建物状況は、築年数が30年以上経った建物が多く、別荘地についても昭和30年代から継続して開発されたことから、築年数が30年を超えているものが多くあります。また、前面道路の幅員が4m未満や道路接続のない空家等が多くを占めています。

管理状況は、一部の建物では、郵便受けのチラシの放置、ゴミの放置、植木・庭木の放置が見受けられ、特に、植木・庭木の放置は軽微なものから繁茂状況が著しいものまで含めると、約4割は手入れ等が行き届いていない状況でした。

老朽化の程度は、今回調査した空家等の多くについては軽微であり、修繕等により改善できる良好な状態にあります。しかしながら、建物の一部崩壊や重度の傾斜が見受けられ、屋根、外壁、雨戸及び窓ガラスに穴が開いている等、老朽化を促進しかねない状況にある建物も見受けられました。また、家の周囲にあるフェンスや石積み擁壁等にも損傷が発生している建物も見受けられ、その一部には、隣地への影響度が高く、危険性があることから、早急な対応が必要である建物も存在します。

空家等の分布状況からは、伊東駅周辺や別荘地に多く分布している状況が認められ、伊東駅周辺は古くからまち並みが形成され、建物が密集していることが要因と推察されます。別荘地は、開発によって購入・利用していたものの、所有者の高齢化や相続等で利用されなくなったことがアンケート結果より推察されます。

交通条件から見た空家等の分析として、空家等は公共交通機関の徒歩圏内に多く分布していることがわかります。

## 第5節 本市における空家等の課題

本市は、日本でも有数の別荘地・観光地であり、古くからまち並みが形成された地区と、別荘地として開発された地区が共存しています。空家等実態調査における現地調査及びアンケートの結果から、別荘として取得したが利用しなくなった空家等が多くあり、住宅としていたが利用しなくなったため空家等となっているものもあります。そのため、別荘に対する空家等の対策も考慮して検討する必要があります。

現地調査結果によると、築年数が30年以上経っている建物が多く、当時の建築基準で建てられた建物のため、4m未満の道路に接道している建物もあり、建て替え等における課題があります。また、売買・賃貸の看板がない空家等が見受けられ、市場に流通していない空家等が多くあることも課題と言えます。別荘地として開発された地区については、多くの住宅・別荘が建てられたバブル期と比較すると、現在の地価価格は大きく下落しており、価格変動差が大きいことから、所有者のなかには売買に出すことに抵抗感があると推察されます。

＜参考：平成元年と令和元年の伊東市内の地価調査価格＞

| 地点  | 平成元年<br>価格（円／㎡） | 令和元年<br>価格（円／㎡） | 下落率   |
|-----|-----------------|-----------------|-------|
| 宇佐美 | 135,000         | 62,300          | 53.9% |
| 伊東  | 166,000         | 70,300          | 57.7% |

（国土交通省地価公示・都道府県地価調査 <http://www.land.mlit.go.jp/webland/> より）

## 第3章 空家等に関する基本方針と取り組み

### 第1節 基本方針

#### 第1項 空家等所有者等の第一義的な管理責任

特措法第3条（空家等の所有者等の責務）の規定に基づき、空家等の所有者等が自らの責任により空家等の適切な管理を行うことが前提となります。

適切な管理が行われず、近隣の家屋や通行人に被害が出た場合は、所有者等が賠償責任に問われることもあるため、本市では、空家等の様子を定期的に確認し、状況によっては修繕や改修、撤去をするなど適切な管理に努めるよう助言や指導を行います。

### 第2節 取り組み項目

前述の管理責任が果たされていない空家等が、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているという現状がある一方で、使用可能な空家等は、有効活用することで地域の活性化につながることを期待できます。

そこで、公共公益の観点から、本市が地域の実情やニーズを踏まえ、空家等の対策に取り組むことが重要です。

現状のままでは今後も空家等の増加が予想されることから、本市では、所有者等の管理責任を明確化した上で、空家等の対策について、次の取り組みを行います。

- (1) 空家等の発生予防
- (2) 空家等の適切な管理
- (3) 空家等の調査及び情報管理
- (4) 空家等及び跡地の利活用促進
- (5) 特定空家等の認定

さらに、特措法第7条第1項の規定に基づく空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を組織し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行います。

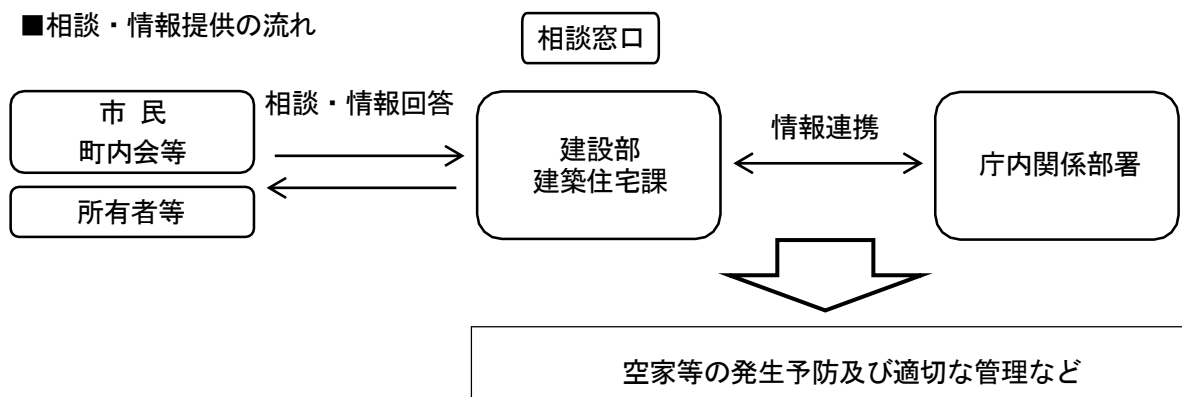
## 第1項 空家等の発生予防に向けた取り組み

空家等対策の基本は、空家等を発生させないことです。地域全体に問題意識の啓発を図り、具体的な対応策を提供します。

### (1) 相談窓口の一元化

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」を集約し迅速に対応するため、本市では、「建設部建築住宅課」を窓口として一元化し、ワンストップで対応します。

#### ■相談・情報提供の流れ



### (2) 市民や所有者等への啓発

空家等の基本的な知識や考え方及び本市の取組等について、市のホームページにおいて「空家等の適切な管理」及び「問い合わせ・情報提供」などのお知らせを実施していきます。また、静岡県宅地建物取引業協会等を通じて、市民、所有者等への啓発を行い空家等の発生予防、流通促進及び適切な管理を推進します。

### (3) 別荘地管理会社との連携

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収集し、別荘地内の空家等発生予防を推進します。

### (4) 庁内連携体制の構築

空家等の発生を予防し、適切な管理を促進するため、表3-1のとおり庁内の関係部署と連携を図りながら本市のまちづくり・住環境・生活の向上を推進します。



表 3－1 庁内関係各課の役割

(令和2年4月1日現在)

| 関 係 課       | 協力内容（協力を求める事項）                                                                                                                      |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 企 画 課       | ①移住希望者、地域コミュニティ等に対して静岡県宅地建物取引業協会の不動産情報サイトに登録済の空家等の情報提供に関すること。                                                                       |
| 危 機 対 策 課   | ①地域防災・防犯上対策が必要と予測される空家等の情報提供に関すること。<br>②災害時における空家等の家屋被害の情報提供に関すること。                                                                 |
| 課 税 課       | ①固定資産税送付先情報の内部資料提供に関すること（特措法第10条第1項）。                                                                                               |
| 収 納 課       | ①空家等の所有者等に関する情報提供に関すること（特措法第10条第1項）。                                                                                                |
| 市 民 課       | ①戸籍謄本・住民記録に関すること（特措法第10条第1項）。                                                                                                       |
| 環 境 課       | ①空家等が周辺の住生活環境に与えている影響調査に関すること。<br>②空家等の衛生対策の相談に関すること。                                                                               |
| 社 会 福 祉 課   | ①障がい者支援施設施策としての空家等の利活用に関すること。                                                                                                       |
| 高 齢 者 福 祉 課 | ①高齢者支援施策としての空家等の利活用に関すること。                                                                                                          |
| 子 育 て 支 援 課 | ①子育て支援施設施策としての空家等の利活用に関すること。<br>②登録空家等を利用した子育て世代の移住・定住者に対し、賃貸契約に対する経済的助成に関すること。                                                     |
| 観 光 課       | ①宿泊（民泊含む。）支援施策としての空家等の利活用に関すること。                                                                                                    |
| 産 業 課       | ①農業振興施策としての空家等の利活用に関すること。<br>②商工業振興施策としての空き店舗等の利活用に関すること。<br>③住宅リフォームの補助金に関すること。<br>④空き店舗を利用して事業を行う場合の補助金に関すること。<br>⑤鳥獣関係の対応に関すること。 |

| 関 係 課     | 協力内容（協力を求める事項）                                                                                                                                                                                         |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建 築 住 宅 課 | ①空家等対策計画の策定及び変更に関すること。<br>②空家等の相談等に関すること。<br>③空家等の台帳整備に関すること。<br>④伊東市空家等対策協議会の運営に関すること。<br>⑤空家等（昭和５６年以前）の耐震補強に伴う補助金に関すること。<br>⑥空家等に関する関係部課、消防・警察との連携など各団体等の連絡調整に関すること。<br>⑦「空き家の発生を抑制するための特例措置」に関すること。 |
| 建 設 課     | ①本市が管理する道路及び河川において、道路交通安全確保上又は維持管理上対策が必要な老朽化した空家等の情報の共有、行政協力（応急仮設措置等）の実施及び連携に関すること。<br>②県が管理する国道、県道及び二級河川において、道路交通安全確保上又は維持管理上対策が必要な老朽化した空家等の情報の共有及び協議に関すること。                                          |
| 都 市 計 画 課 | ①空家等に係る景観施策に関すること。                                                                                                                                                                                     |
| 水 道 課     | ①水道が閉栓中の地番情報に関すること（特措法第１０条第１項）。                                                                                                                                                                        |
| 教 育 指 導 課 | ①通学路の安全対策に関すること。                                                                                                                                                                                       |

## 第2項 空家等の適切な管理に向けた取り組み

---

空家等の所有者等は、特措法第3条に加え、空家等が原因による火災、台風等による倒壊、瓦等の落下による歩行者への被害等に対して責任を負う義務（民法第717条「土地の工作物等の占有者及び所有者の責任」）があるため、適切な管理を促します。

### (1) 適切な管理の指導

適切な管理が行われず何らかの問題が発生している空家等については、所有者等が自ら所有する空家等の状態を把握していない可能性があるため、その現状を知らせ、個々の状況に対応しながら、状況の改善を促します。

### (2) 流通困難な空家等への対応

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、管理業者等による管理や補助金等を案内します。

### (3) 早期発見のための情報収集

問題となり得る空家等を早期発見することにより、特定空家等の増加を防ぐことができると考えます。庁内及び別荘地管理会社と連携し、早期発見のための情報収集に努めます。

### (4) 管理が行き届かない空家等への対応

管理が行き届かない空家等の所有者等に現状を通知し、適切な管理を促します。

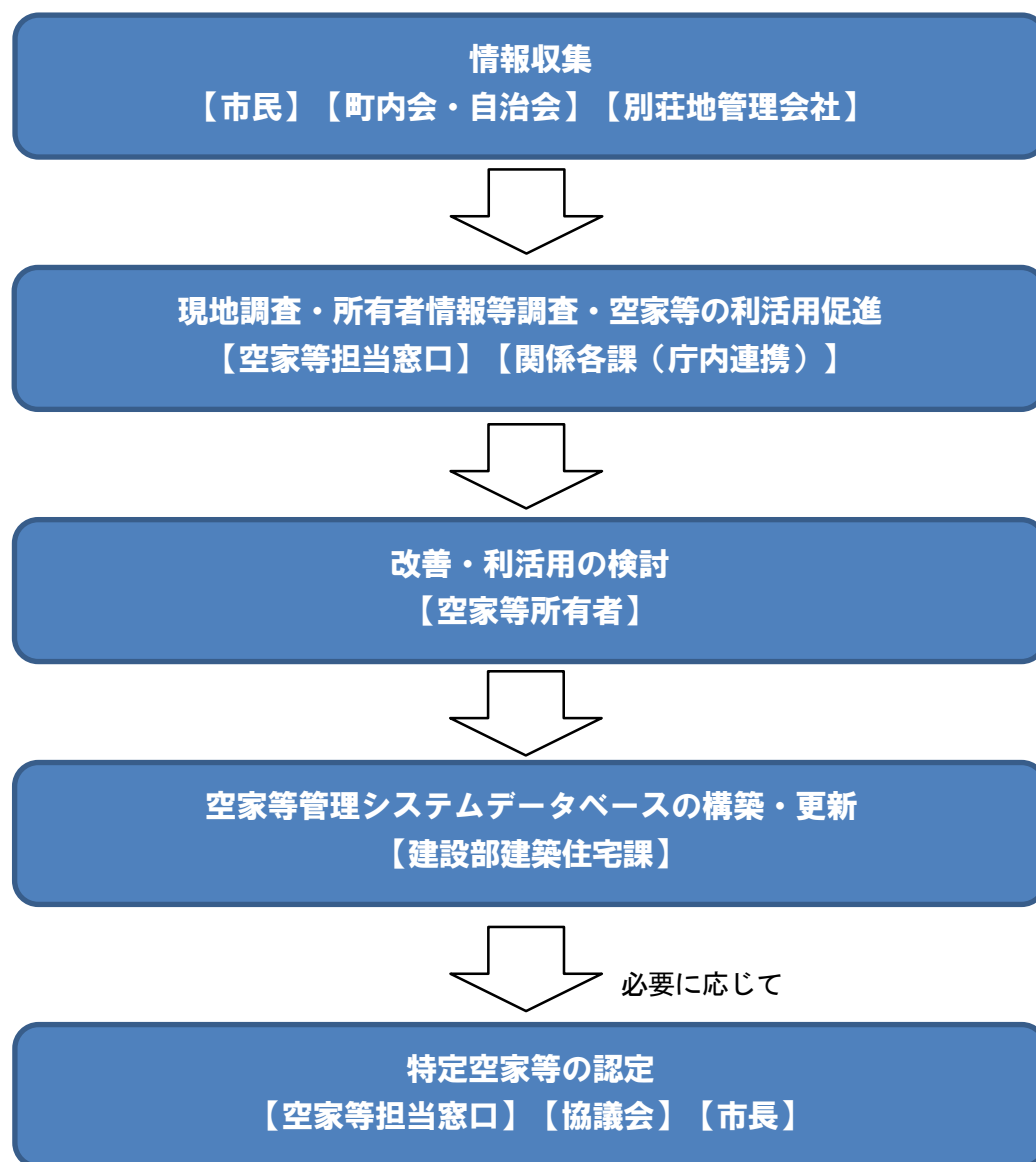
本市から適切な管理の指導を受けているにもかかわらず改善が見られない空家等は、特定空家等に認定される可能性があります。

### 第3項 空家等の調査及び情報管理に向けた取り組み

#### (1) 調査及び情報管理

本市では、机上調査により得た市内に存在する空家等建物の位置等の情報を基に平成30年度に現地調査等を実施し、今後の利活用や防犯・防災等を踏まえた空家等対策を検討の上、本計画を策定しました。今後は、市民、所有者等からの相談・情報を基に、調査及び情報管理を以下に示す流れのとおり実施し、適正な管理に活用します。

#### ■調査及び情報管理の流れ



## 第4項 空家等の利活用及び跡地の活用促進に向けた取り組み

---

### (1) 公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会との連携

本市では、公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会と「伊東市空家等対策に向けた利活用促進に関する協定」を平成29年12月に締結しました。この協定は、相互に連携・協力して、市内の空家等の市場への流通を促進することにより、特定空家等の発生の予防と空家等の利活用を推進し、定住の促進と地域の振興に資することを目的として、下記の事項について連携します。

#### ■ 公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会との連携事項

- 1 所有者等に対する空家等の相談に関すること
- 2 空家等の売却、賃貸その他空家等の市場への流通の促進に関すること
- 3 特定空家等の発生を予防するための啓発に関すること

### (2) 各種補助制度

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。

### (3) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供、その他これらの活用のために必要な対策を講じます。

## 第5項 特定空家等の認定に関する取り組み

---

### (1) 特定空家等の認定

市民、町内会・自治会等からの問合せ・相談、情報提供及び調査により、特定空家等候補となった建物については、立入調査を行います。

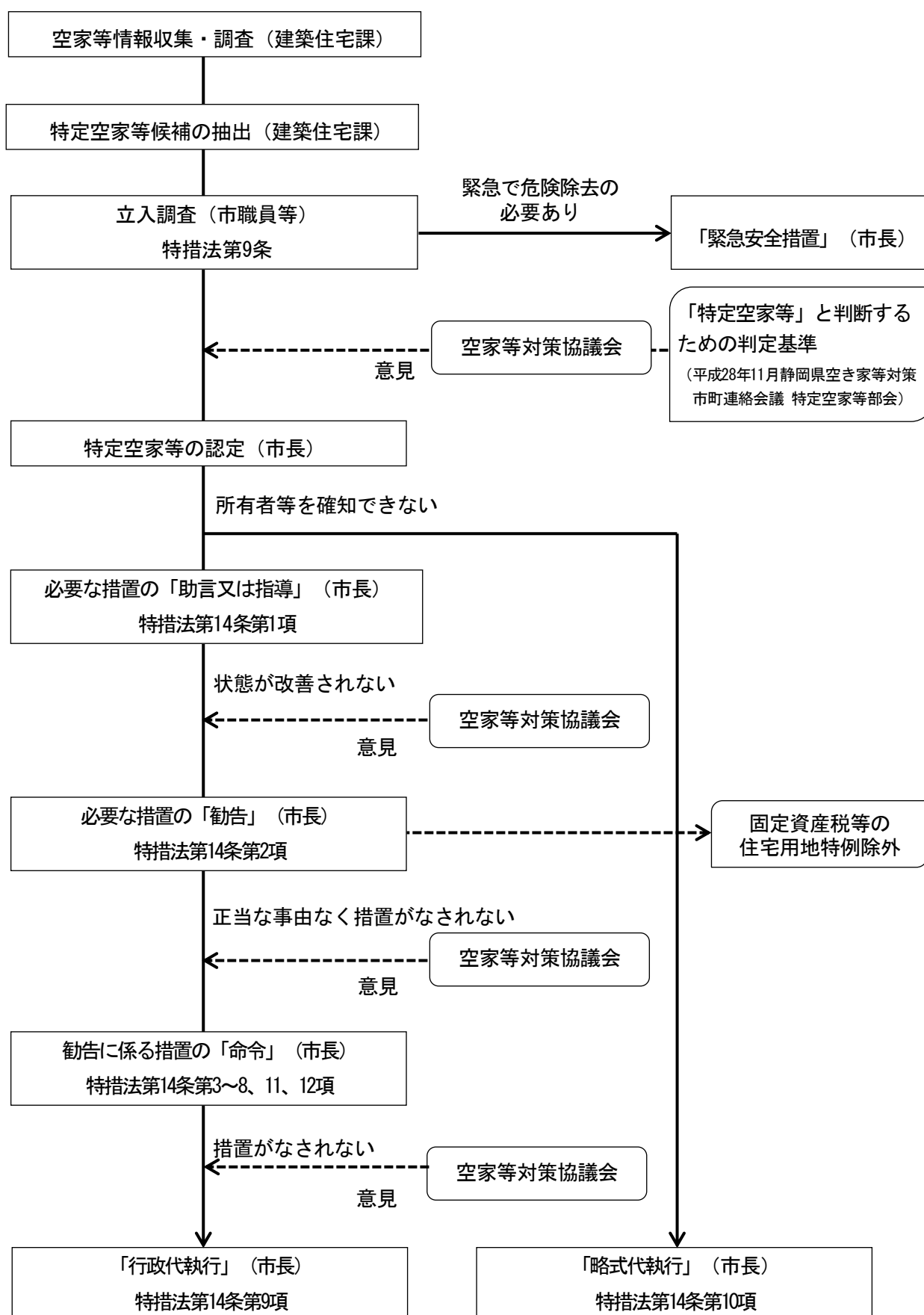
特定空家等の認定は、「特定空家等」と判断するための判定基準（平成28年11月静岡県空き家等対策市町連絡会議特定空家等部会）に基づき、協議会の意見を踏まえて、認定します。

### (2) 特定空家等の措置

特定空家等と認定された建物については、危険・有害な状態を解消するため、所有者等に対し、特措法の規定に基づく措置（助言又は指導、勧告、命令、行政代執行、略式代執行）を講じます。

特定空家等の措置は、特措法第14条第14項に基づき定められた、『「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）』に従い、協議会の意見を踏まえて、決定します。

■ 特定空家等の認定及び措置の流れ



## 卷 末 資 料





---

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

---



## 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）

### （目的）

**第一条** この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

### （定義）

**第二条** この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附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。）をいう。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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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いう。

### （空家等の所有者等の責務）

**第三条** 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

### （市町村の責務）

**第四条** 市町村は、第六条第一項に規定する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とする。

### （基本指針）

**第五条** 国土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

### （空家等対策計画）

**第六条** 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

#### （協議会）

**第七条** 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

#### （都道府県による援助）

**第八条** 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

#### （立入調査等）

**第九条** 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

#### （空家等の所有者等に関する情報の利用等）

**第十条** 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

**（空家等に関するデータベースの整備等）**

**第十一条** 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

**（所有者等による空家等の適切な管理の促進）**

**第十二条** 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

**（空家等及び空家等の跡地の活用等）**

**第十三条** 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

**（特定空家等に対する措置）**

**第十四条** 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

い。

- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

#### （財政上の措置及び税制上の措置等）

- 第十五条** 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

#### （過料）

- 第十六条** 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。
- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

#### 附 則

##### （施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

##### （検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。



## 伊東市空家等対策計画

作成 令和 2 年 3 月  
建設部建築住宅課

〒414-8555

静岡県伊東市大原二丁目 1 番 1 号

電話番号 : 0557-32-1763