

(案)

伊豆市空家等対策計画



令和7年 月

目次

I	計画の基本事項	1
1	計画策定の必要性	1
2	計画の目的	2
3	対象とする空き家等の種類	2
4	計画の位置付け	3
II	伊豆市の現況と課題	4
1	人口・世帯の現状	4
2	住宅・土地統計調査からみた空き家の現状	5
3	空き家等実態調査について	6
4	実態調査に基づく空き家等における問題の抽出	24
III	基本方針	25
1	対象とする空き家等の種類と地区	25
2	計画期間	25
IV	総合的な空き家等対策	26
1	所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項【施策①、②、⑦、⑪～⑬】	27
2	空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項【施策①～⑥、⑩、⑫、⑬】	28
3	空き家等に対する措置【施策⑦～⑨】	29
4	対策の実施体制	32
5	その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項	35

I 計画の基本事項

1 計画策定の必要性

本市は、豊かな自然環境に恵まれ、南側は天城山系の山並みに囲まれ、西側では青く澄んだ駿河湾に面しています。東西約 25km、南北約 20km、面積は 363.97 ㎢と広大で、地域の 8 割以上が山林で占められており、可住地面積は全体の 17.3%となっています。土地利用では、森林が 82.7%、農地が 4.6%、宅地が 2.7%、その他が 10.0%を占めています。

美しい自然や観光資源を活用し、伊豆半島の広域連携による観光誘客に積極的に取り組み、「伊豆らしい」「伊豆だからこそ」の『美しさ』を世界レベルに高め多くの人から賞賛され続ける『伊豆半島ジオパーク』を目指しています。

このようななかで、人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等により空き家が増加しており、令和 5 年時点の住宅・土地統計調査における伊豆市の住宅総数は 17,240 戸で、このうち空き家が 5,680 戸で 32.9%の空き家率となっており、特に賃貸・売却用及び二次的住宅を除いた空き家である「その他の住宅」が 2,280 戸と、平成 30 年から 620 件増加しています（表－1）。また、令和 6、7 年に実施した現地調査結果では、空家等の実態件数（推定）が 1,653 件となっています（空家等実態調査の詳細は、p. 6 に掲載）。

表－1 住宅・土地統計調査による空き家戸数

		平成 30 年	令和 5 年
住 宅 総 数		18,760 戸	17,240 戸
空き家	二次的住宅 ※1	3,720 戸	1,220 戸
	賃貸用の住宅 ※2	710 戸	1,530 戸
	売却用の住宅 ※3	610 戸	650 戸
	その他の住宅 ※4 (賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家)	1,660 戸	2,280 戸
	総 数	6,700 戸	5,680 戸

※1 「二次的住宅」とは、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、普段は人が住んでいない住宅）や普段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

※2 「賃貸用の住宅」とは、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

※3 「売却用の住宅」とは、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

※4 「その他の住宅（賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家）」とは、上記以外の人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。）

令和 5 年より、「その他の住宅」から「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に表記変更

（令和 5 年 住宅・土地統計調査 用語の解説より）

空家等の中には、適切な管理が行われず、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等地域住民の生活環境に深刻な影響を与えているものもあり、住民等からの相談や苦情が寄せられることが増えています。

このような中、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図るため、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「法」という。）が施行され、地域の実情に応じて地域の活性化等の観点から空家等の有効利用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等について必要な措置を講ずることが可能となりました。

また、令和 5 年 12 月には、周囲に悪影響を及ぼす倒壊の危険等がある空家等の除却といった取り組みを一層円滑化するとともに、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の適切な管理や活用拡大に向けた空家等対策の総合的な強化を図るための法改正がされ、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）及び空き家所有者情報等の外部提供等に関するガイドラインが改正されるとともに、空家等活用促進区域の設定に係るガイドラインなども新たに策定され、空家等対策をより強力に推進するための方針が示されました。

本市においては、法及び令和 4 年 3 月に策定した「伊豆市空家等対策計画」に基づき、空家等に

関する施策を総合的かつ計画的に推進してきたところですが、令和 5 年 12 月の法改正などを踏まえ、空家等対策計画の見直しを行います。

2 計画の目的

適切な管理が行われていない空家等は、防災、衛生、景観等地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、適切な空家等の対策を実施し、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る必要があります。

また、空家等が管理されずにそのまま放置されると、法の定める管理不全空家等及び特定空家等が増加する懸念があるため、空家等の情報収集、活用提案等を積極的に推進することで、管理不全空家等及び特定空家等の発生を抑制を図る必要があります。

本計画は、管理不全空家等や特定空家等の増加に歯止めをかけるとともに、人口減少対策として、空家等の活用による移住定住、創業支援、コミュニティの維持・再生等にかかる施策等を総合的かつ計画的に進めることを目的とします。

3 対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする空き家等は、法第 2 条第 1 項で規定する「空家等」（法第 2 条 2 項で規定する「特定空家等」及び法第 13 条第 1 項で規定する「管理不全空家等」と含む）のほか、今後空家等になる可能性があるものも含むこととします。また、活用促進の観点から、その空家等が除却された跡地についても対象とすることとします。それらを分類し、以下の 2 種類とします。

空家等の定義（法第 2 条第 1 項）

「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。

(1) 空き家化の予防が可能なもの

今後空家等となる可能性があるもの

例) 使用頻度が月に数回以上であるもの、単身高齢者が居住しているもの 等

(2) 空家等

ア 管理不全空家等

市が認める次に該当する空家等

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

イ 特定空家等

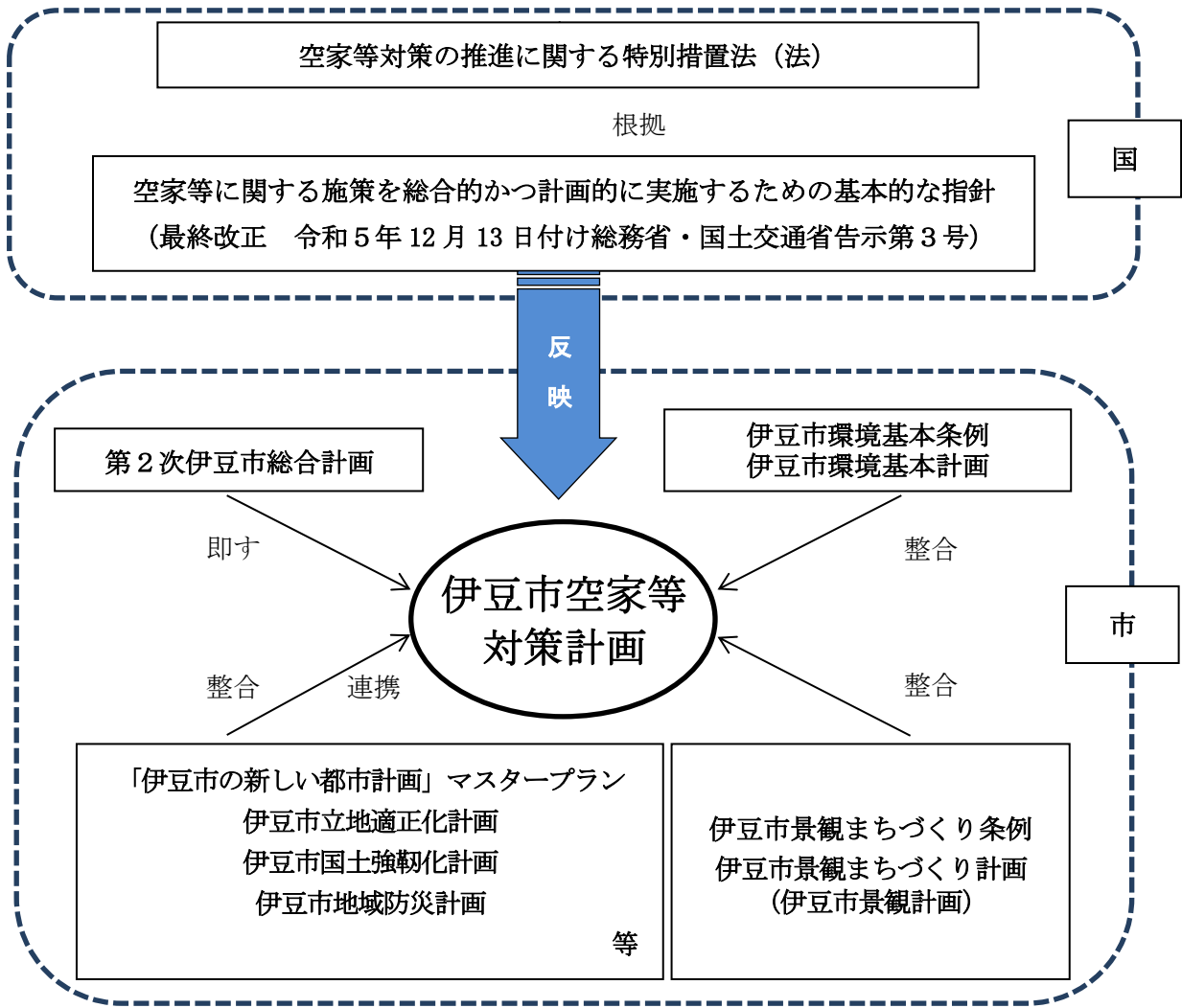
市が認める次のいずれかに該当する空家等

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ていないことにより著しく景観を損なっている状態
 4. その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- ※ 1, 2 においては、将来著しく保安上危険または著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものを含む

ウ ア、イ以外の空家等

4 計画の位置付け

本計画は、法及び基本指針に即すとともに、伊豆市総合計画等の上位関連計画、空家等対策の推進に関わる様々な分野の個別計画との整合及び連携を図ります。



図—1 計画の位置付け

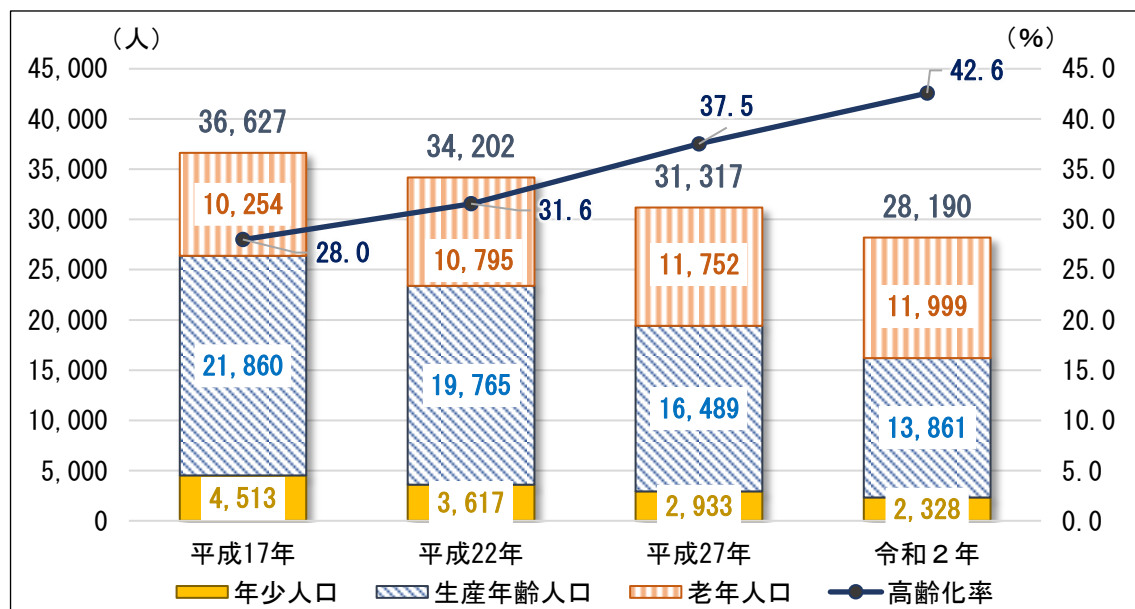
Ⅱ 伊豆市の現況と課題

1 人口・世帯の現状

① 人口及び高齢化率の推移

伊豆市の総人口は、減少傾向にあり、令和2年時点では28,190人となっています。

また、年少人口及び生産年齢人口は減少傾向にある一方で、老年人口（65歳以上の人口）は増加傾向にあり、令和2年時点では高齢化率42.6%となっています。

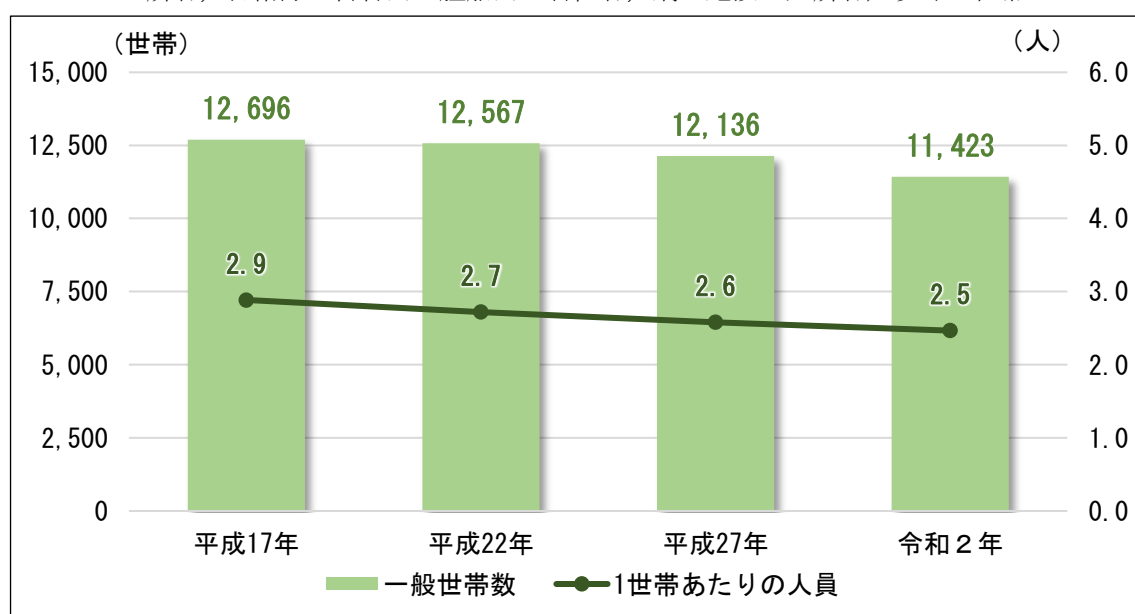


図一 人口と高齢化率の推移（「国勢調査（平成17年～令和2年）」（総務省統計局））

② 一般世帯数及び1世帯当たりの人員の推移

一般世帯数*及び、1世帯あたりの平均世帯人員ともに減少傾向にあり、令和2年時点では一般世帯数は11,423世帯、1世帯あたりの平均世帯人員は2.5人となっています。

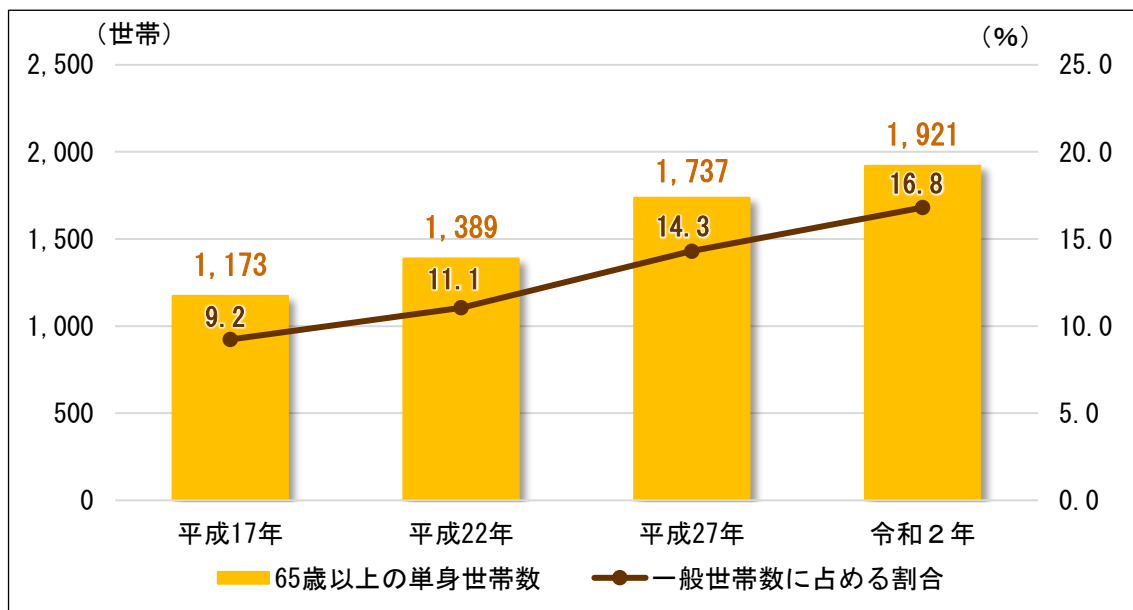
※一般世帯：施設等の世帯（学校の寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・診療所などの入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦船内の居住者、矯正施設の入所者）以外の世帯



図二 世帯数及び1世帯当たりの人員の推移（「国勢調査（平成17年～令和2年）」（総務省統計局））

③ 単身高齢者世帯数の推移

65歳以上の単身世帯数は増加傾向にあり、令和2年時点では1,921世帯であり、一般世帯数の16.8%となっています。

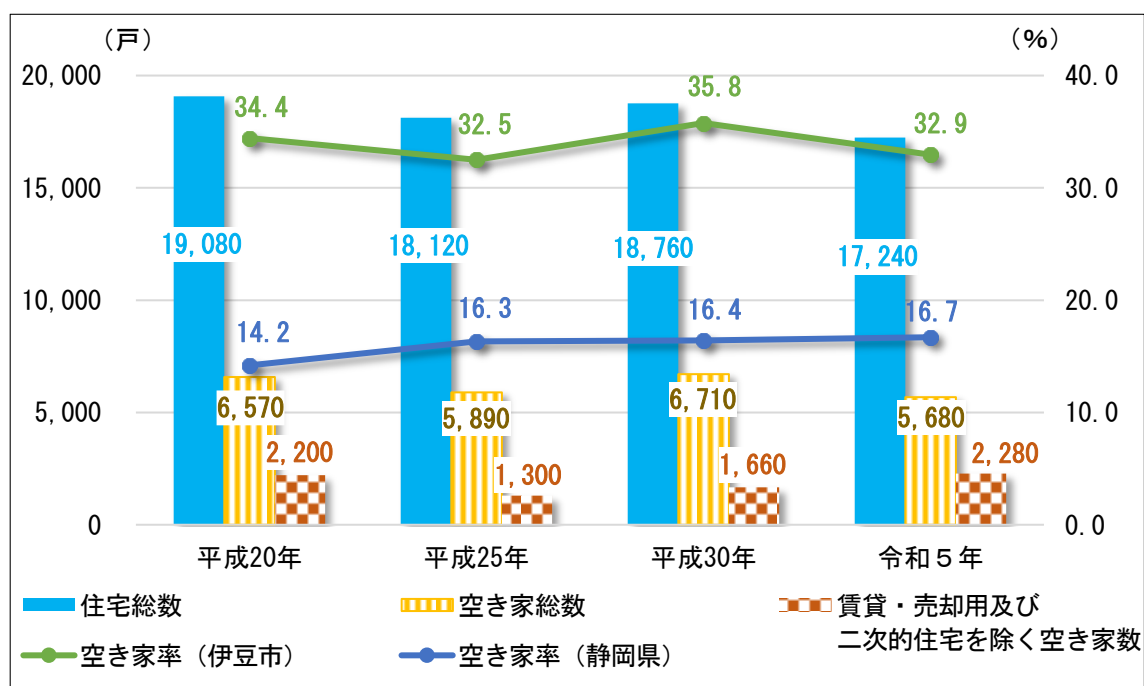


図—4 単身高齢者世帯数の推移（「国勢調査（平成17年～令和2年）」（総務省統計局））

2 住宅・土地統計調査からみた空き家の現状

住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯が保有する土地などの実態を把握し、その状況と推移を明らかにするために、5年ごとに国が行っている調査です。なお、本調査は抽出調査であり、結果の数値は推計値となっているため、実際の数値と異なります。また、共同住宅や長屋は住戸ごとに集計を行っています。

住宅総数と空き家総数、空き家率の推移をみると、空き家総数は増減を繰り返していますが、空き家率は30%以上となっており、静岡県空き家率より高くなっています。



図—5 住宅総数、空き家総数、空き家率の推移
（「住宅・土地統計調査（平成20年～令和5年）」（総務省統計局））

3 空家等実態調査について

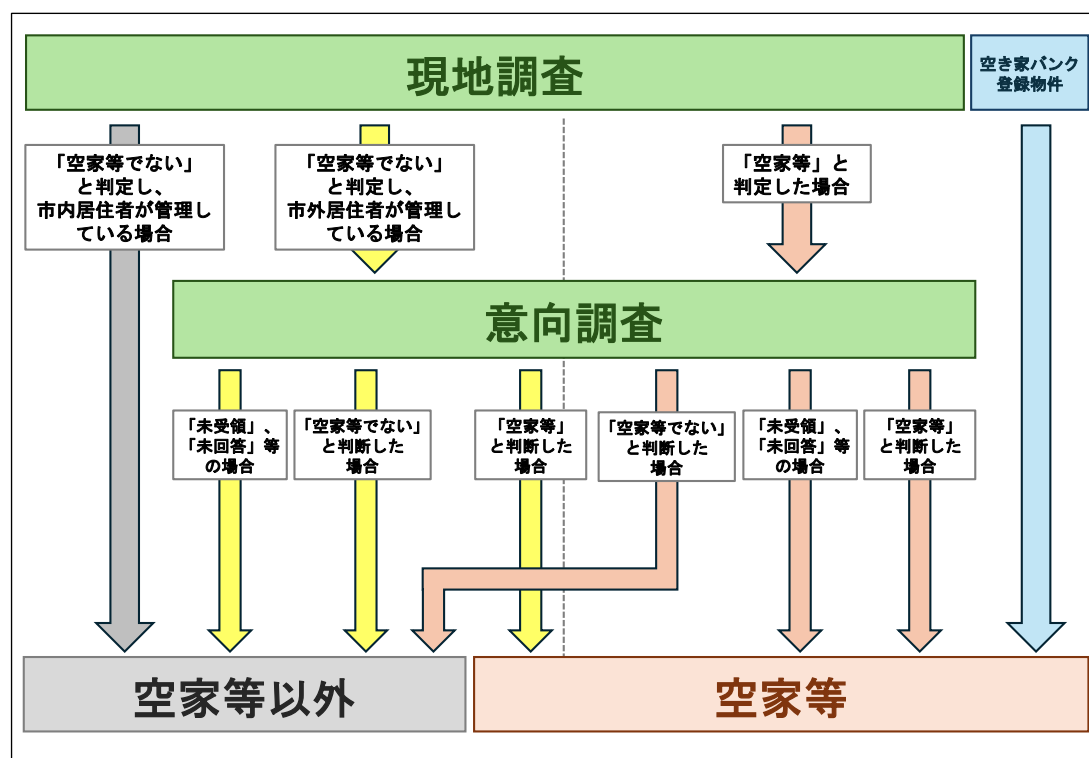
本市では、空家等の実態を把握するため、令和6、7年度に現地調査及び意向調査を行いました。

●調査概要
【調査範囲】 伊豆市内全域（一部の別荘地を除く）
【現地調査】 （1）調査対象 陳情・苦情及び自治会アンケート調査結果の他、水道情報、住民基本情報、課税情報等から整理した空家等となり得る建物（3,321件） （2）調査期間 令和6年9月10日から令和7年3月17日まで
【意向調査】 （1）調査対象 現地調査の結果、「空家等」と判定した建物、又は、「空家等でない」と判定したが建物の納税義務者が市外に住んでいる建物（2,325件） （2）調査期間 令和7年2月14日から令和7年7月9日まで （3）回答率 57.0%（1,325件）

(1) 市内の空家等の状況

本実態調査（7月9日現在）における空家等の件数（推定）は、1,653件、空家率※17.8%となりました。これは、現地調査の結果及び、アンケート調査の結果、空き家バンク登録物件から、以下のフローで整理しました。

※1 住宅・土地統計調査の「空き家率」と混合しないよう、空家実態調査から算出したものは「空家率」とする



図—6 空家等の件数の算出フロー

① 4 地区別の空家等の件数及び空家率

4 地区別では、空家等の件数では「修善寺地区」が 545 件と最も多く、空家率では「土肥地区」が 13.4%と最も高いです。一方で、「天城湯ヶ島地区」が 253 件、5.7%と空家等の件数、及び空家率ともに最も少ないです。

空家等の分布状況を見ると、主要な道路の沿線のほか、修善寺のニュータウン地区及び中伊豆のニューライフ地区等に、多く分布しています。

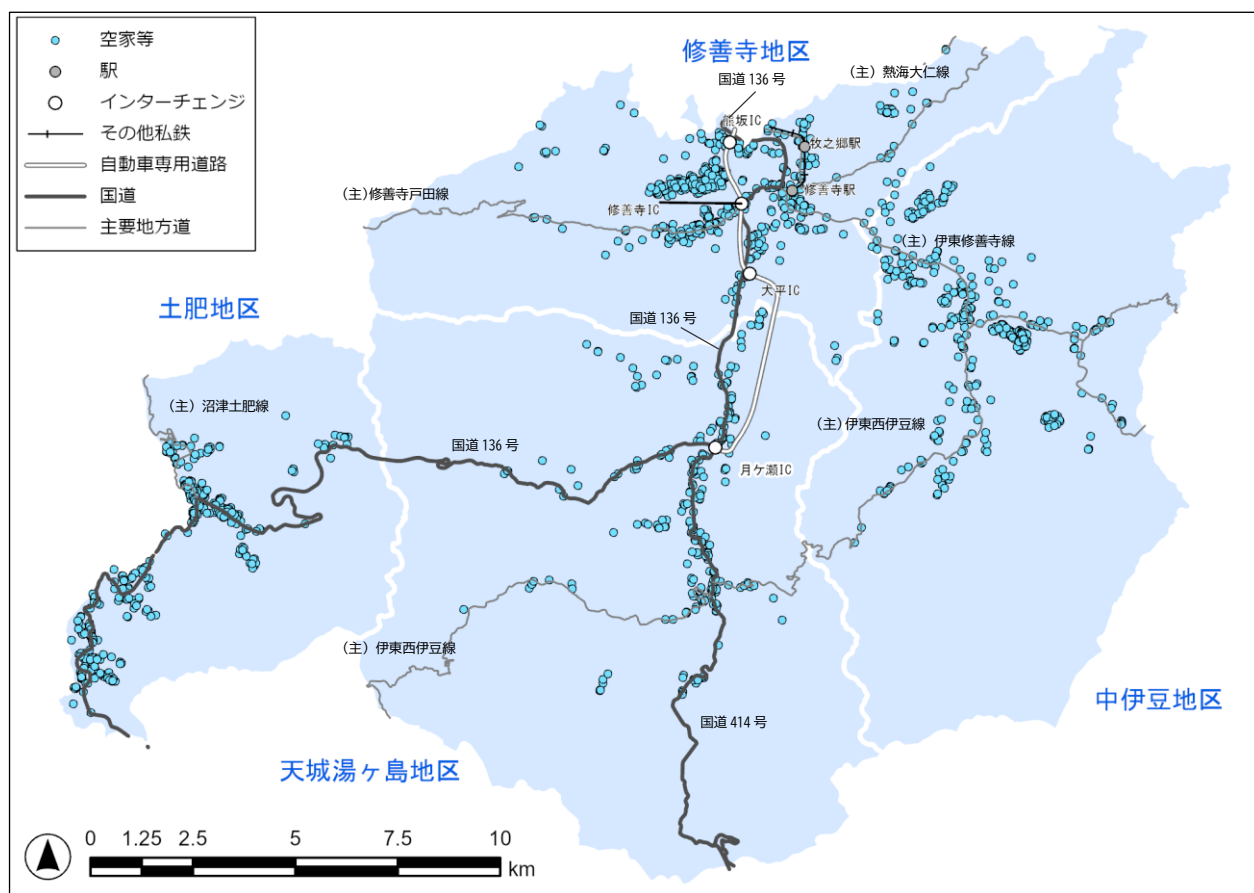
表—2 空家等の4地区の件数、空家率

	修善寺地区	土肥地区	天城湯ヶ島地区	中伊豆地区	合計
空家等件数	545	423	253	432	1,653
家屋件数※1、2	8,054	3,161	4,456	5,492	21,163
空家率※3	6.8%	13.4%	5.7%	7.9%	7.8%

※1 一部の別荘地を除く

※2 家屋課税台帳データを使用して算出した

※3 空家率は、小数第2位を四捨五入



図—7 空家等の4地区分布状況

② 建築年別の空家等の件数及び割合

建築年別では、「昭和 46～55 年」が最も多く、件数が 458 件、割合が 27.7%となっています。次に多いのは「昭和 26～45 年」で件数が 396 件、割合が 24.0%となっています。

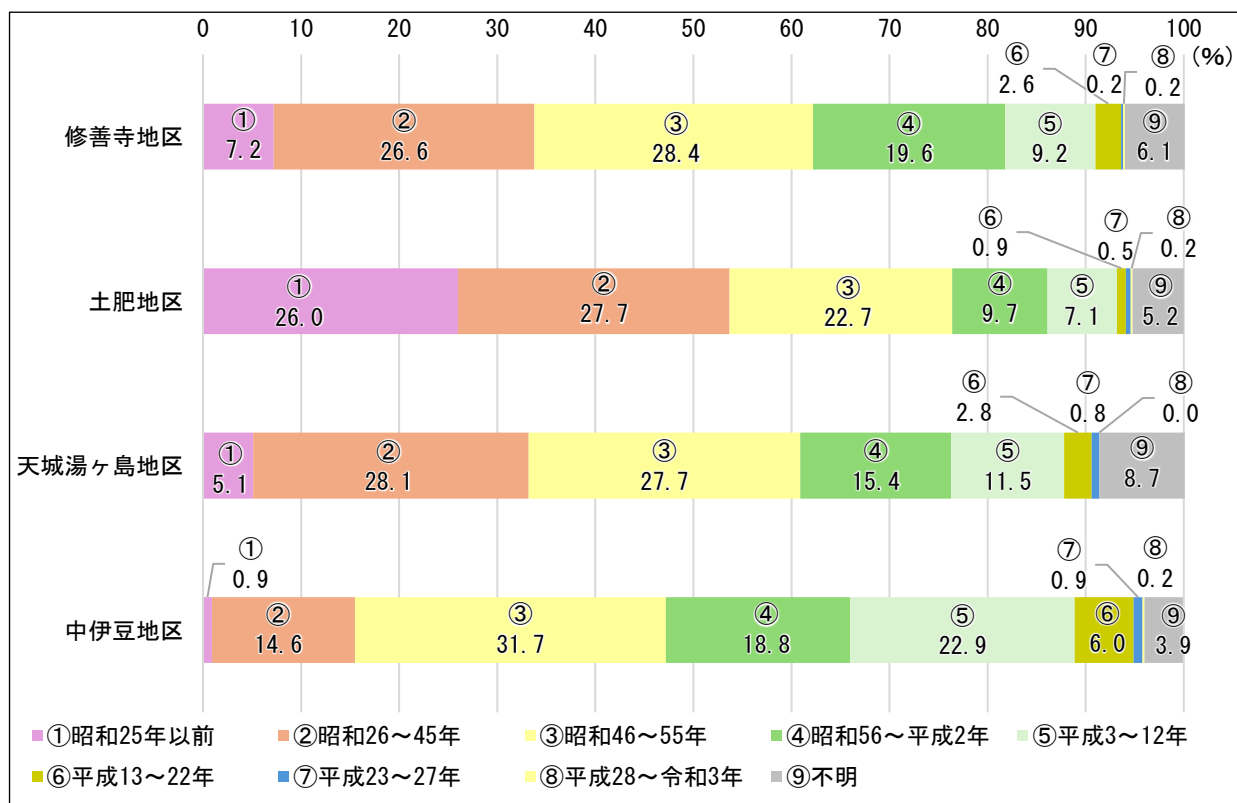
地区別でみると、修善寺地区、中伊豆地区で「昭和 46～55 年」が最も多く、特に中伊豆地区で 30%以上となっています。一方で土肥地区、天城湯ヶ島地区で「昭和 26～45 年」が最も多く、特に土肥地区では、「昭和 25 年以前」が次に多く、築年数 55 年以上の空家等が多いです。

表—3 建築年別の件数及び割合（4 地区及び合計）※1、2

		修善寺地区	土肥地区	天城湯ヶ島地区	中伊豆地区	合計
①昭和 25 年以前	件数	39	110	13	4	166
	割合	7.2%	26.0%	5.1%	0.9%	10.0%
②昭和 26～45 年	件数	145	117	71	63	396
	割合	26.6%	27.7%	28.1%	14.6%	24.0%
③昭和 46～55 年	件数	155	96	70	137	458
	割合	28.4%	22.7%	27.7%	31.7%	27.7%
④昭和 56～平成 2 年	件数	107	41	39	81	268
	割合	19.6%	9.7%	15.4%	18.8%	16.2%
⑤平成 3～12 年	件数	50	30	29	99	208
	割合	9.2%	7.1%	11.5%	22.9%	12.6%
⑥平成 13～22 年	件数	14	4	7	26	51
	割合	2.6%	0.9%	2.8%	6.0%	3.1%
⑦平成 23～27 年	件数	1	2	2	4	9
	割合	0.2%	0.5%	0.8%	0.9%	0.5%
⑧平成 28～令和 3 年	件数	1	1	0	1	3
	割合	0.2%	0.2%	0.0%	0.2%	0.2%
⑨不明	件数	33	22	22	17	94
	割合	6.1%	5.2%	8.7%	3.9%	5.7%
合計	件数	545	423	253	432	1,653
	割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

※1 割合は地区の各地区の全件数に対する割合とする

※2 割合は小数第2位を四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも 100%にならない



図—8 建築年別の空家等の割合（4 地区）

③ 接道状況別の空家等の件数及び割合

接道状況別では、4 m未満の道路（「② 2 m以上 4 m未満」＋「③ 2 m未満」）及び「④接道がない」の件数が 759 件、割合が 45.9%となっています。

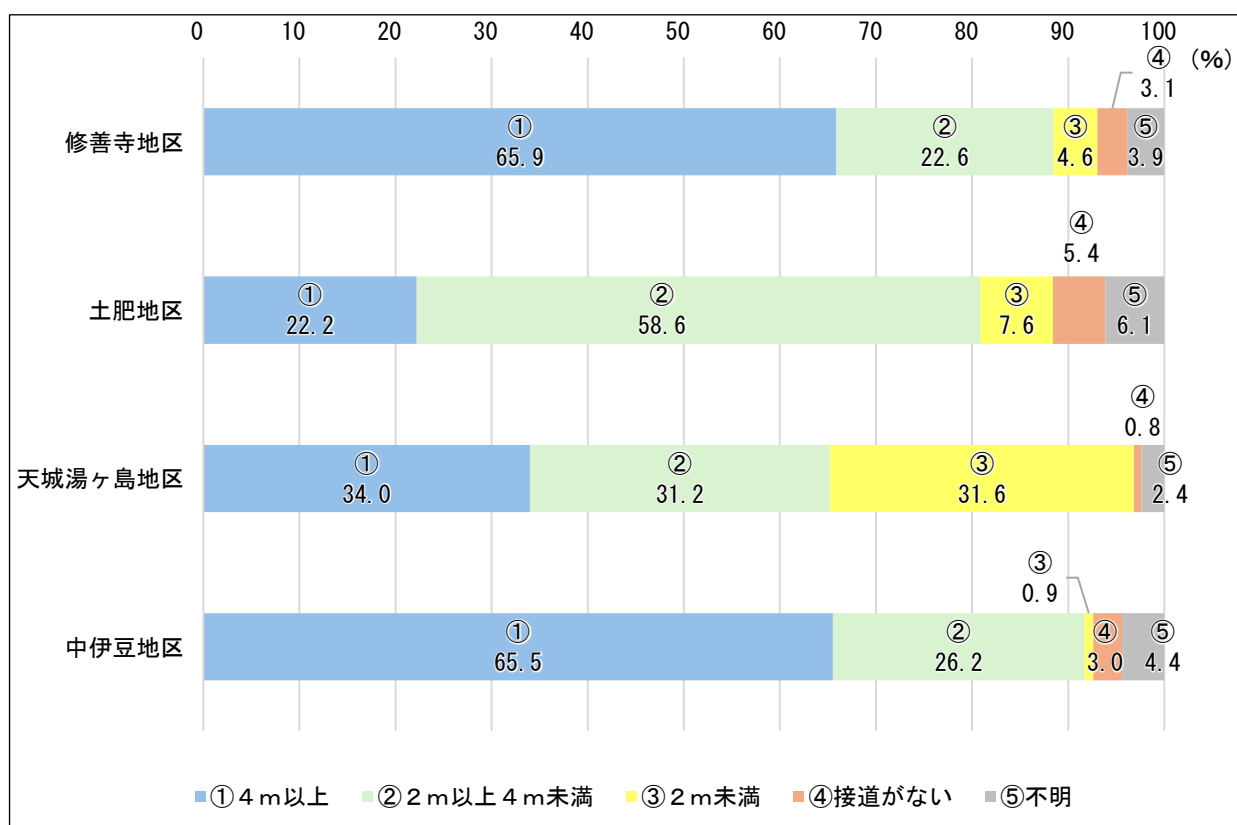
地区別でみると、土肥地区で「2 m以上 4 m未満」が最も多く、割合が 58.6%となっています。

表—4 接道状況別の件数及び割合（4 地区及び合計）※1、2

		修善寺地区	土肥地区	天城湯ヶ島地区	中伊豆地区	合計
① 4 m以上	件数	359	94	86	283	822
	割合	65.9%	22.2%	34.0%	65.5%	49.7%
② 2 m以上 4 m未満	件数	123	248	79	113	563
	割合	22.6%	58.6%	31.2%	26.2%	34.1%
③ 2 m未満	件数	25	32	80	4	141
	割合	4.6%	7.6%	31.6%	0.9%	8.5%
④接道がない	件数	17	23	2	13	55
	割合	3.1%	5.4%	0.8%	3.0%	3.3%
⑤不明	件数	21	26	6	19	72
	割合	3.9%	6.1%	2.4%	4.4%	4.4%
合計	件数	545	423	253	432	1,653
	割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

※1 割合は地区の各地区の全件数に対する割合とする

※2 割合は小数第2位を四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも 100%にならない



図—9 接道状況別の空家等の割合（4 地区）

④ 用途地域内の空家等の件数及び割合

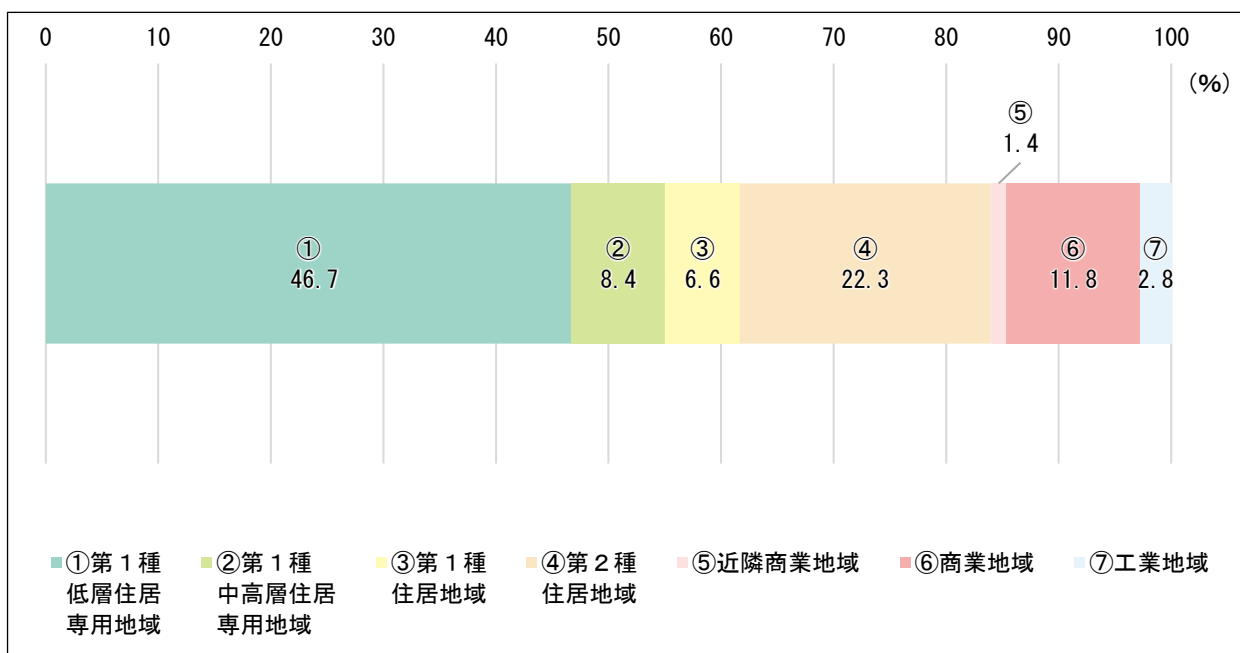
用途地域内の空家等の件数をみると、「第一種低層住居専用地域」で空家等が最も多く、件数が134件（用途地域内の空家等の件数の46.7%）となっています。次に多いのは「第二種住居地域」で件数が64件（用途地域内の空家等の件数の22.3%）となっています。

表—5 用途地域内の空家等の件数及び割合※12

		①第一種 低層住居 専用地域	②第一種 中高層住居 専用地域	③第一種 住居地域	④第二種 住居地域	⑤近隣 商業地域	⑥商業 地域	⑦工業 地域	合計
空家等	件数	134	24	19	64	4	34	8	287
	割合	46.7%	8.4%	6.6%	22.3%	1.4%	11.8%	2.8%	100.0%

※1 割合は合計に対する割合とする

※2 割合は小数第2位を四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%にならない



図—10 用途地域内の空家等の割合

⑤ 空家等と土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域との関係

土砂災害警戒区域内に空家等は 686 件あり、急傾斜地の崩壊や土石流等により建物に危害が生じる恐れがあります。

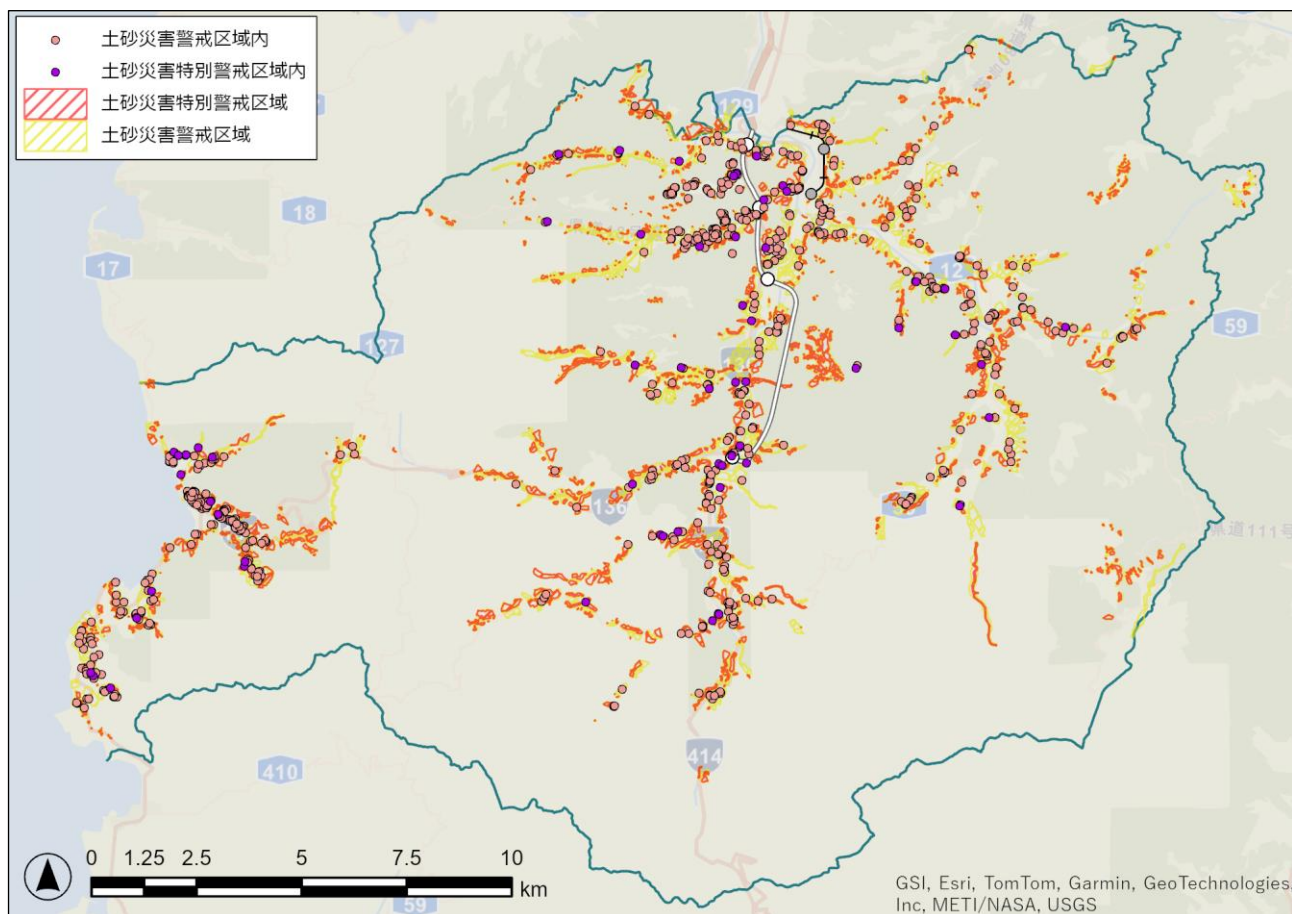
また、土砂災害特別警戒区域内に空家等は 63 件あり、建替えなど、住宅等の建築物の建築を行う場合、特定の開発行為に対する許可や建築物の構造規制が生じます。

表―6 空家等の土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域内の件数及び割合※12

		区域外	土砂災害 警戒区域	土砂災害特別 警戒区域	合計
空家等	件数	904	686	63	1,653
	割合	54.7%	41.5%	3.8%	100.0%

※1 割合は合計に対する割合とする

※2 割合は小数第2位を四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも 100%にならない



図―11 空家等の土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域内での分布状況（「静岡県 令和5年時点」）

⑥ 空家等と洪水浸水想定区域（想定最大規模）との関係

洪水浸水想定区域内（想定最大規模）に空家等は 268 件あり、修善寺地区、土肥地区の河川、海沿い周辺に多く分布しています。特に「0.5m以上 3.0m未満」の区域内にある件数が 159 件と最も多いです。

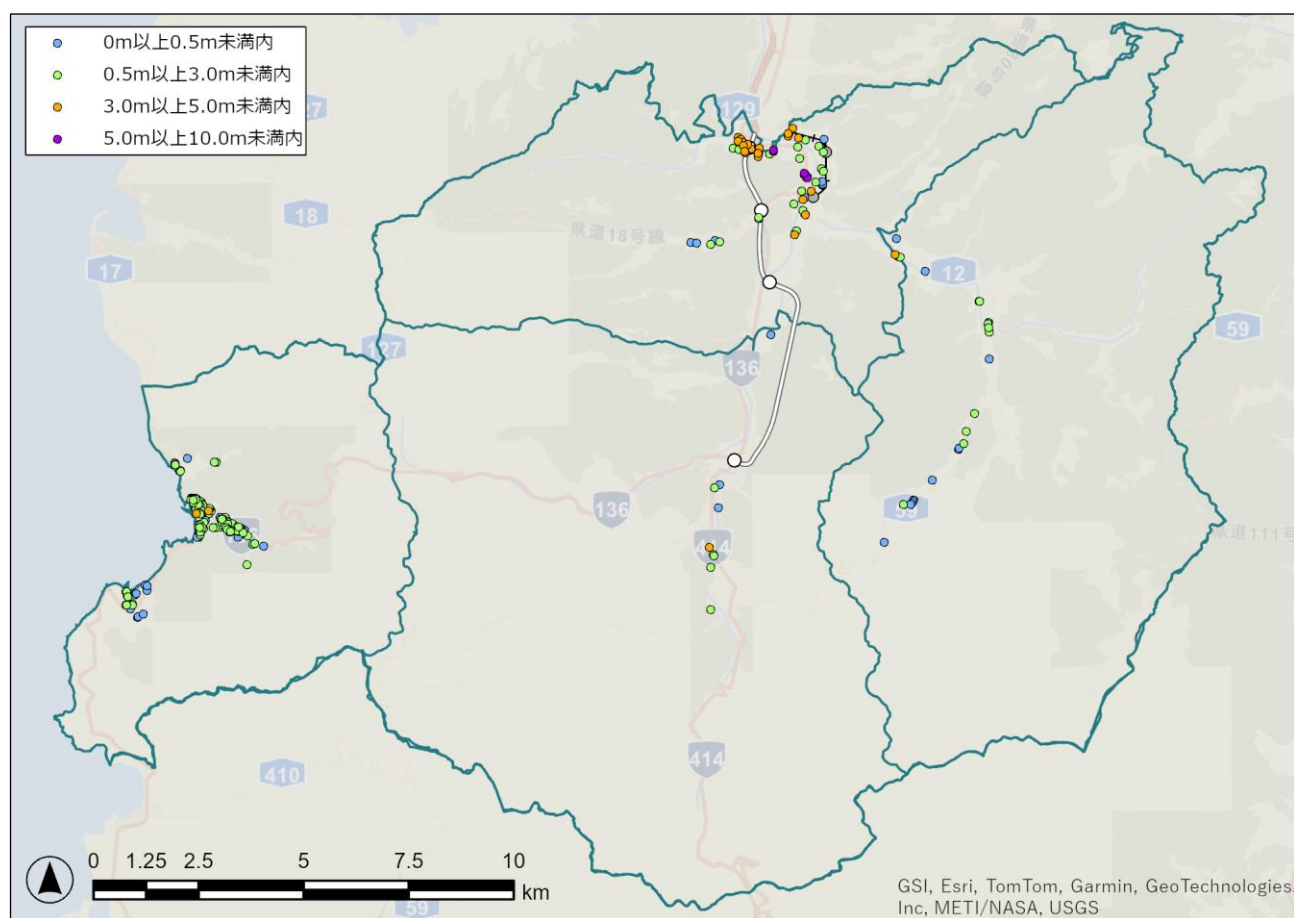
0.5m以上浸水する場合、建物の 1 階の床上以上浸水するため、建物の構造に被害が及び、倒壊の危険性が高まります。また、浸水被害後、建物を放置しておく、悪臭等の衛生問題が発生する可能性があります。修善寺地区では、「5.0m以上 10.0m未満内」の区域にある空家等が数件あり、1 階部分は、浸水する可能性があります。

表—7 空家等の洪水浸水想定区域内（想定最大規模）での件数及び割合※12

		区域外	0m 以上 0.5m 未満内	0.5m 以上 3.0m 未満内	3.0m 以上 5.0m 未満内	5.0m 以上 10.0m 未満内	合計
空家等	件数	1,385	73	159	30	6	1,653
	割合	83.8%	4.4%	9.6%	1.8%	0.4%	100.0%

※1 割合は合計に対する割合とする

※2 割合は小数第 2 位を四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも 100%にならない



図—12 空家等の洪水浸水想定区域内での分布状況（想定最大規模、「静岡県 令和 6 年時点」）

(2) 意向調査の結果

アンケートの回答結果から、「空家等」と判断した件数は 694 件（全回答数（1,325 件）の 52.4%）となっており、（2）では「空家等」と判断した回答のみを集計しています。

① 空家等所有者の年齢（問 3 一択）

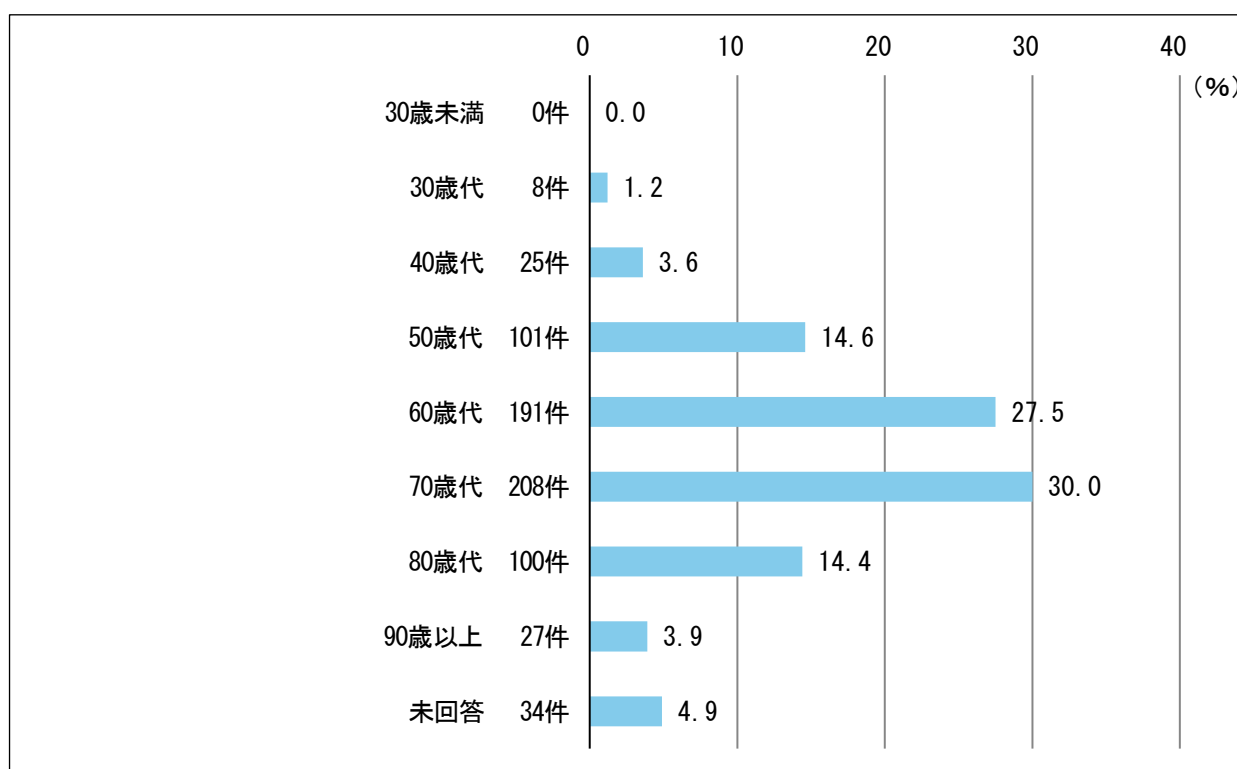
建物所有者の年齢が「70 歳代」であるとの回答が 208 件（30.0%）と最も多く、次いで「60 歳代」が 191 件（27.5%）、「50 歳代」が 101 件（14.6%）となっています。

一方で、40 歳代以下（「30 歳未満」＋「30 歳代」＋「40 歳代」）で 33 件（4.8%）となっています。

表—8 空家等所有者の年齢に関する回答数と割合（一択）※1

空家所有者の年齢	回答数	合計に対する割合
30 歳未満	0	0.0%
30 歳代	8	1.2%
40 歳代	25	3.6%
50 歳代	101	14.6%
60 歳代	191	27.5%
70 歳代	208	30.0%
80 歳代	100	14.4%
90 歳以上	27	3.9%
未回答	34	4.9%
合計	694	100.0%

※1 割合は小数第 2 位を四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも 100%にならない



図—13 空家等所有者の年齢に関する割合

② 利用実態のない期間（問 8 一択）

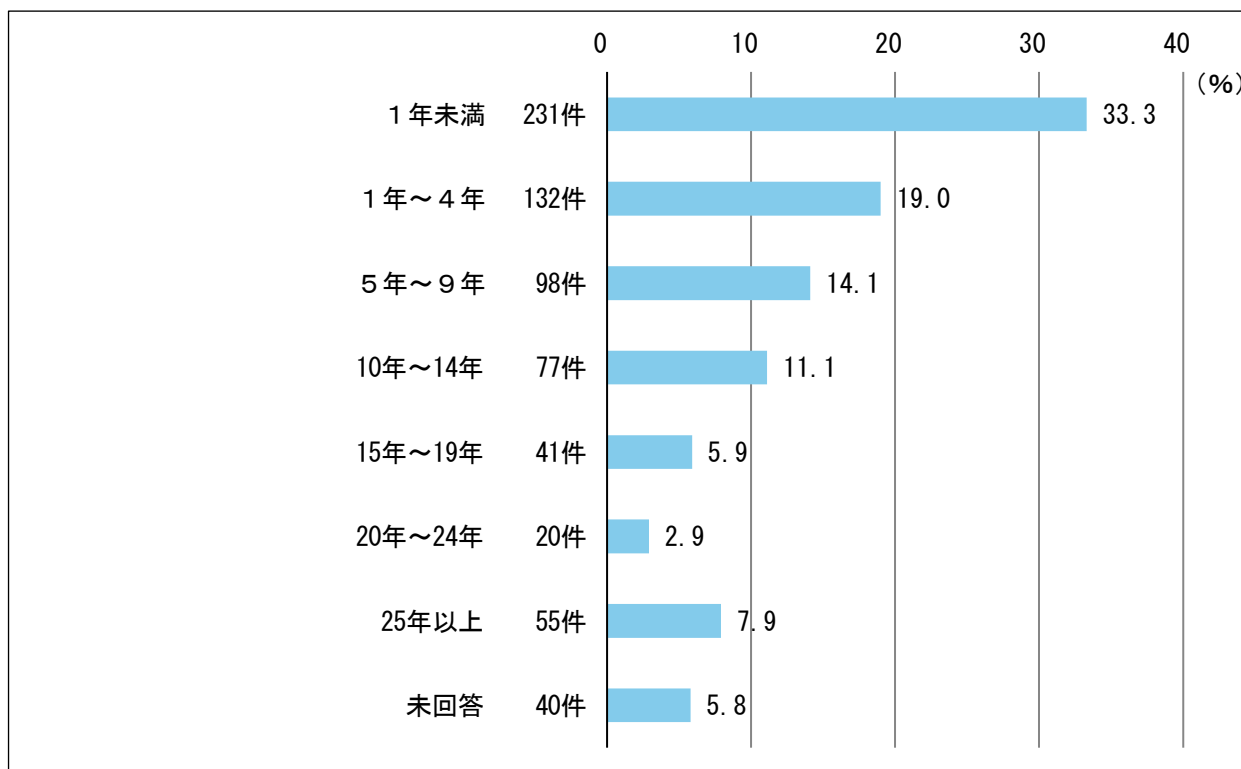
利用実態のない期間が「1 年未満」であるとの回答が 231 件（33.3%）と最も多く、次いで「1 年～4 年」が 132 件（19.0%）、「5 年～9 年」が 98 件（14.1%）となっています。

また、利用実態のない期間が 10 年以上（「10 年～14 年」＋「15 年～19 年」＋「20 年～24 年」＋「25 年以上」）であるとの回答の合計が 193 件（27.8%）となっています。

表—9 利用実態のない期間に関する回答数及び割合（一択）※1

利用実態のない期間	回答数	合計に 対する割合
1 年未満	231	33.3%
1 年～4 年	132	19.0%
5 年～9 年	98	14.1%
10 年～14 年	77	11.1%
15 年～19 年	41	5.9%
20 年～24 年	20	2.9%
25 年以上	55	7.9%
未回答	40	5.8%
合計	694	100.0%

※1 割合は小数第 2 位を四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも 100%にならない



図—14 利用実態のない期間に関する割合

③ 建物を使わなくなった理由（問9 一択）

建物を使わなくなった理由が「相続したが別に住居があり利用していない」との回答が265件（38.2%）と最も多く、次いで「その他」が189件（27.2%）、「別の住居に転居した」が67件（9.7%）となっています。

その他の主な回答は、以下となります。

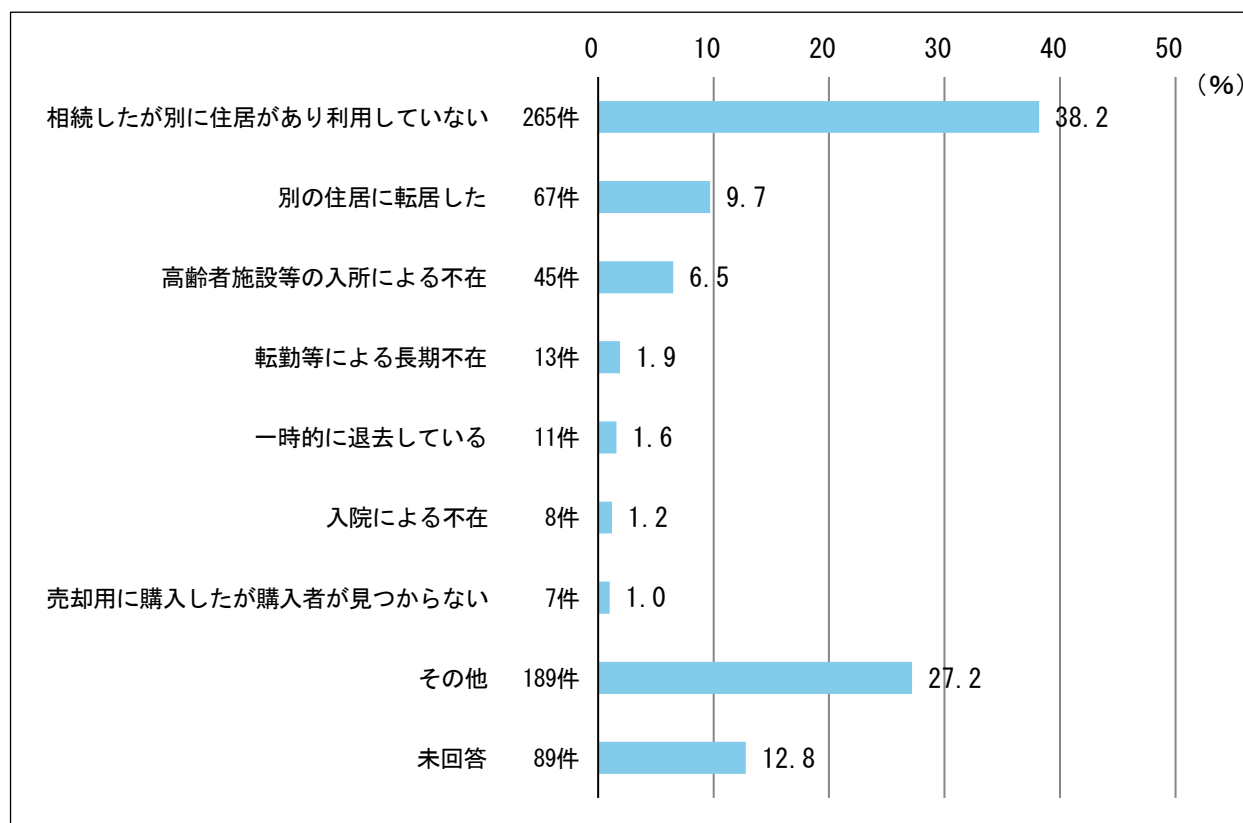
【その他の主な回答】

- ・建物の老朽化のため使わなくなったため
- ・建物所有の人が亡くなってしまったため
- ・何かしらの理由で建物に容易に行くことができなくなったため
- ・別荘として使用しなくなったため
- ・借主が退去したため、借りる人がいないため
- ・売却するため

表—10 建物を使わなくなった理由に関する回答数及び割合（一択）※1

建物を使わなくなった理由	回答数	合計に対する割合
相続したが別に住居があり利用していない	265	38.2%
別の住居に転居した	67	9.7%
高齢者施設等の入所による不在	45	6.5%
転勤等による長期不在	13	1.9%
一時的に退去している	11	1.6%
入院による不在	8	1.2%
売却用に購入したが購入者が見つからない	7	1.0%
その他	189	27.2%
未回答	89	12.8%
合計	694	100.0%

※1 割合は小数第2位を四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも100%にならない



図—15 建物を使わなくなった理由に関する割合

④ 維持管理状況（問 10 一択）

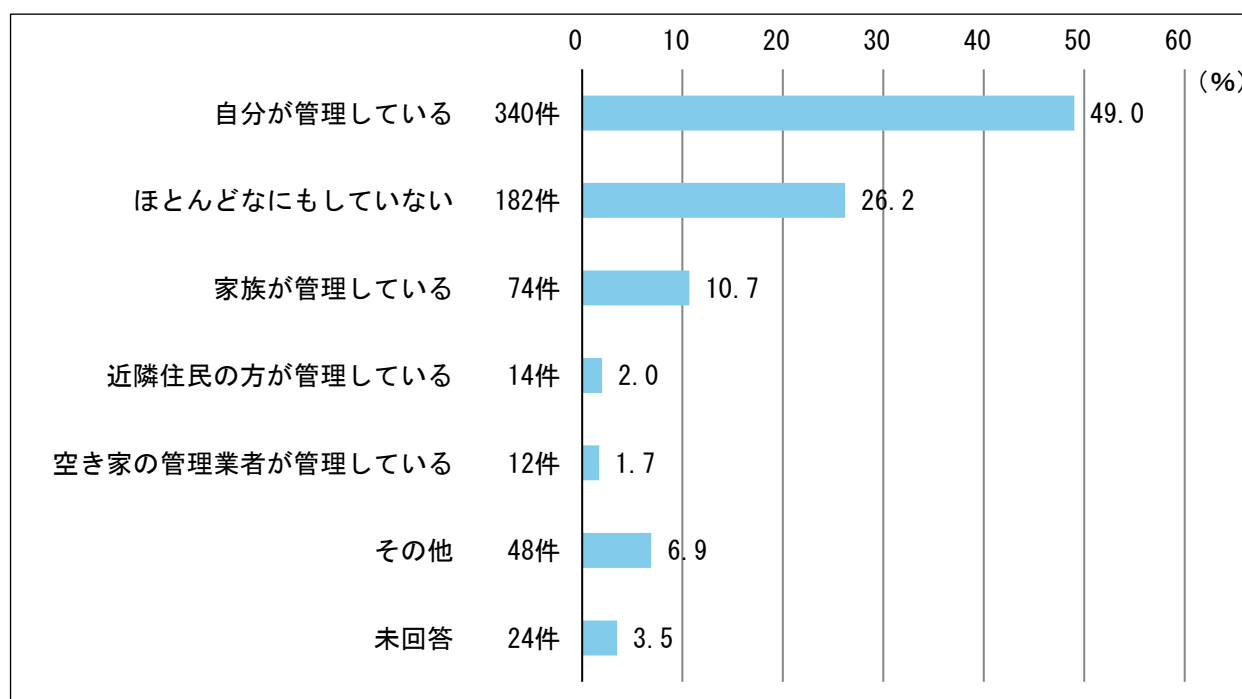
維持管理状況が「自分が管理している」との回答が 340 件（49.0%）と最も多く、次いで「ほとんどなにもしていない」が 182 件（26.2%）、「家族が管理している」が 74 件（10.7%）となっています。
その他の主な回答は、以下となります。

- 【その他の主な回答】
- ・会社が管理
 - ・管理会社に委託
 - ・親戚が管理
 - ・後見人、保佐人が管理

表—11 維持管理状況に関する回答数及び割合（一択）※1

維持管理状況	回答数	合計に 対する割合
自分が管理している	340	49.0%
ほとんどなにもしていない	182	26.2%
家族が管理している	74	10.7%
近隣住民の方が管理している	14	2.0%
空き家の管理業者が管理している	12	1.7%
その他	48	6.9%
未回答	24	3.5%
合計	694	100.0%

※1 割合は小数第2位を四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも 100%にならない



図—16 維持管理状況に関する割合

⑤ 維持管理状況の理由（問 10_2 複数）

維持管理状況の理由が「遠方に住んでおり維持管理できないため」との回答が 241 件と最も多く、次いで「その他」が 183 件、「高齢のためできないため」が 118 件となっています。

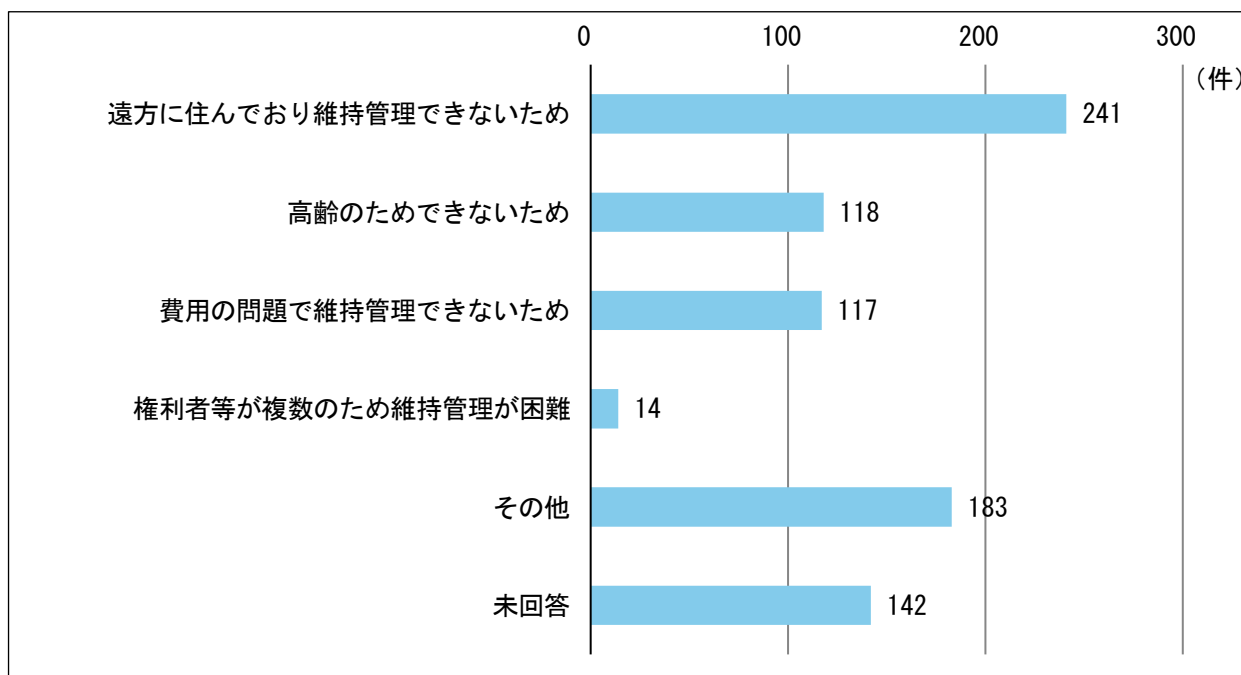
その他の主な回答は、以下となります。

【その他の主な回答】

- ・そのまま数回の管理で不具合がないため
- ・仕事や家庭の事情で忙しいため

表—12 維持管理状況に関する回答数（複数）

維持管理状況の理由	回答数
遠方に住んでおり維持管理できないため	241
高齢のためできないため	118
費用の問題で維持管理できないため	117
権利者等が複数のため維持管理が困難	14
その他	183
未回答	142
合計	815



図—17 維持管理状況の理由に関する回答数

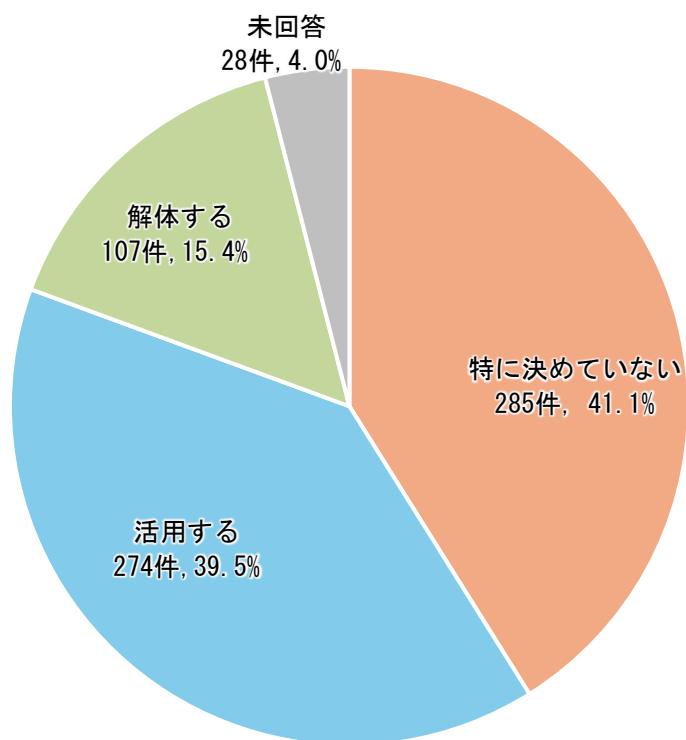
⑥ 建物の今後について（問 11 一択）

建物の今後について「特に決めていない」との回答が 285 件（41.1%）と最も多く、次いで「活用する」が 274 件（39.5%）、「解体する」が 107 件（15.4%）となっています。

表—13 建物の今後に関する回答数及び割合（一択）※1

建物の今後	回答数	合計に 対する割合
特に決めていない	285	41.1%
活用する	274	39.5%
解体する	107	15.4%
未回答	28	4.0%
合計	694	100.0%

※1 割合は小数第2位を四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも 100%にならない



図—18 建物の今後に関する割合

⑦ 活用する意向（問 12 複数）

⑥で「活用する」と回答した方（274 件）に活用する意向について回答してもらいました。

「自ら利用」との回答が 127 件と最も多く、次いで「売却」が 111 件、「貸し出す」が 65 件となっています。

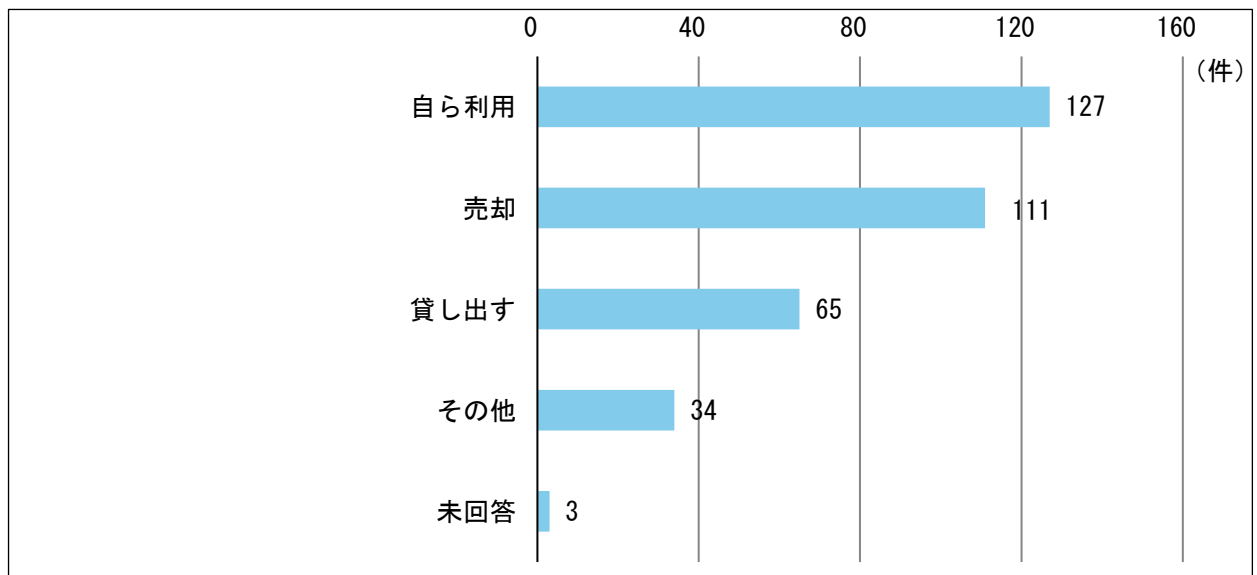
その他の主な回答は、以下となります。

【その他の主な回答】

- ・親族や家族に利用してもらう
- ・譲渡する

表—14 活用する意向に関する回答数（複数）

活用する意向	回答数
自ら利用	127
売却	111
貸し出す	65
その他	34
未回答	3
合計	340



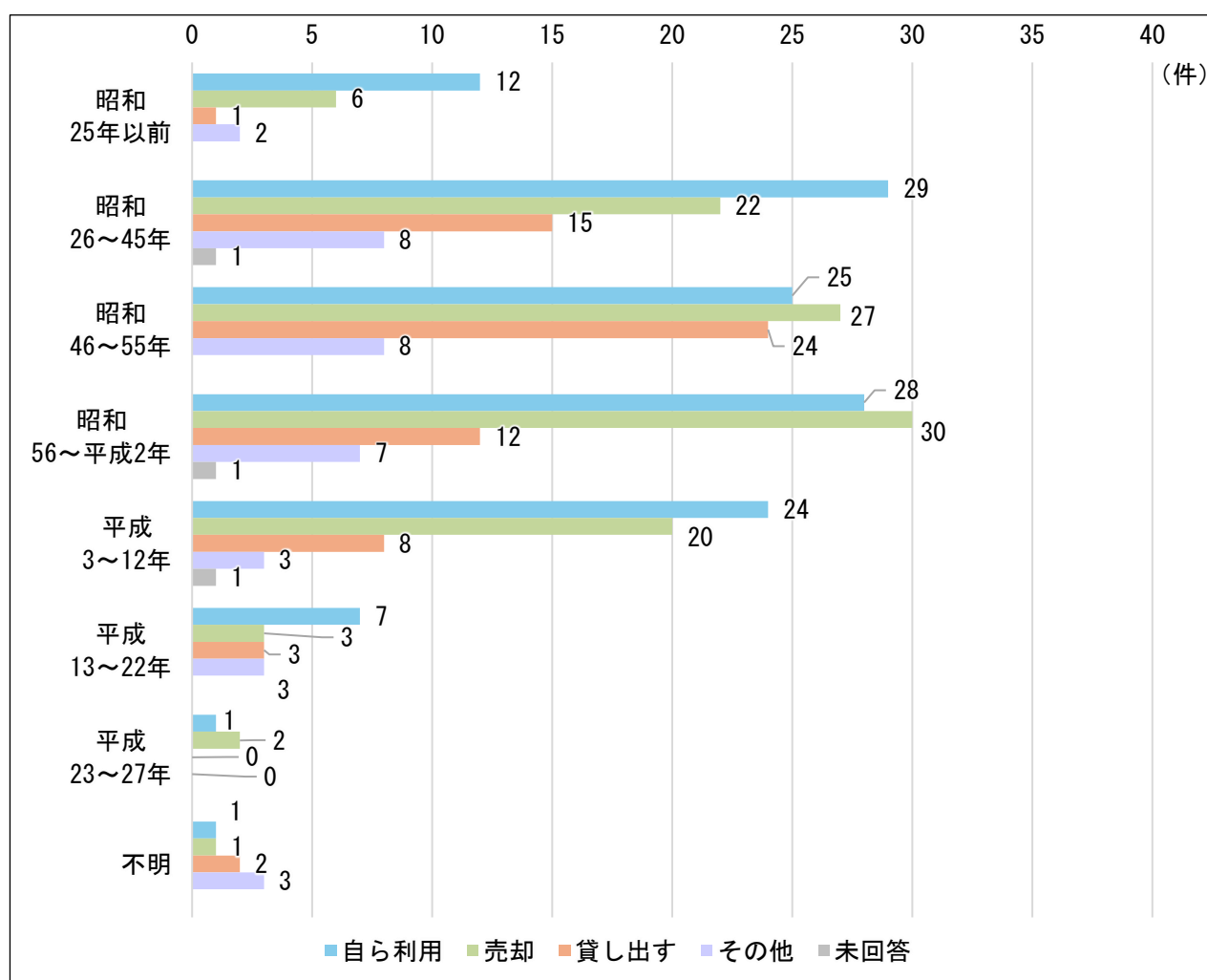
図—19 活用する意向に関する回答数

⑥で「活用する」と回答した方で、活用する意向について建築年別（実態調査結果、意向調査 問 12 の結果）をみると、「昭和 46～55 年」、「昭和 56～平成 2 年」では「売却」の回答数が最も高く、30 件となっています。

一方で、「昭和 26～45 年」以前は、「自ら利用」との回答数が最も高い結果となっています。

表—15 空家の建築年（実態調査）と活用する意向（意向調査 問 12 複数）のクロス集計
（⑥で「活用する」を回答した方のみ）

件数	昭和 25 年以前	昭和 26～45 年	昭和 46～55 年	昭和 56～ 平成 2 年	平成 3～12 年	平成 13～22 年	平成 23～27 年	不明
自ら利用	12	29	25	28	24	7	1	1
売却	6	22	27	30	20	3	2	1
貸し出す	1	15	24	12	8	3	0	2
その他	2	8	8	7	3	3	0	3
未回答	0	1	0	1	1	0	0	0
合計	21	75	84	78	56	16	3	7



図—20 空家等の建築年（実態調査）と活用する意向（意向調査 問 12 複数）の集計

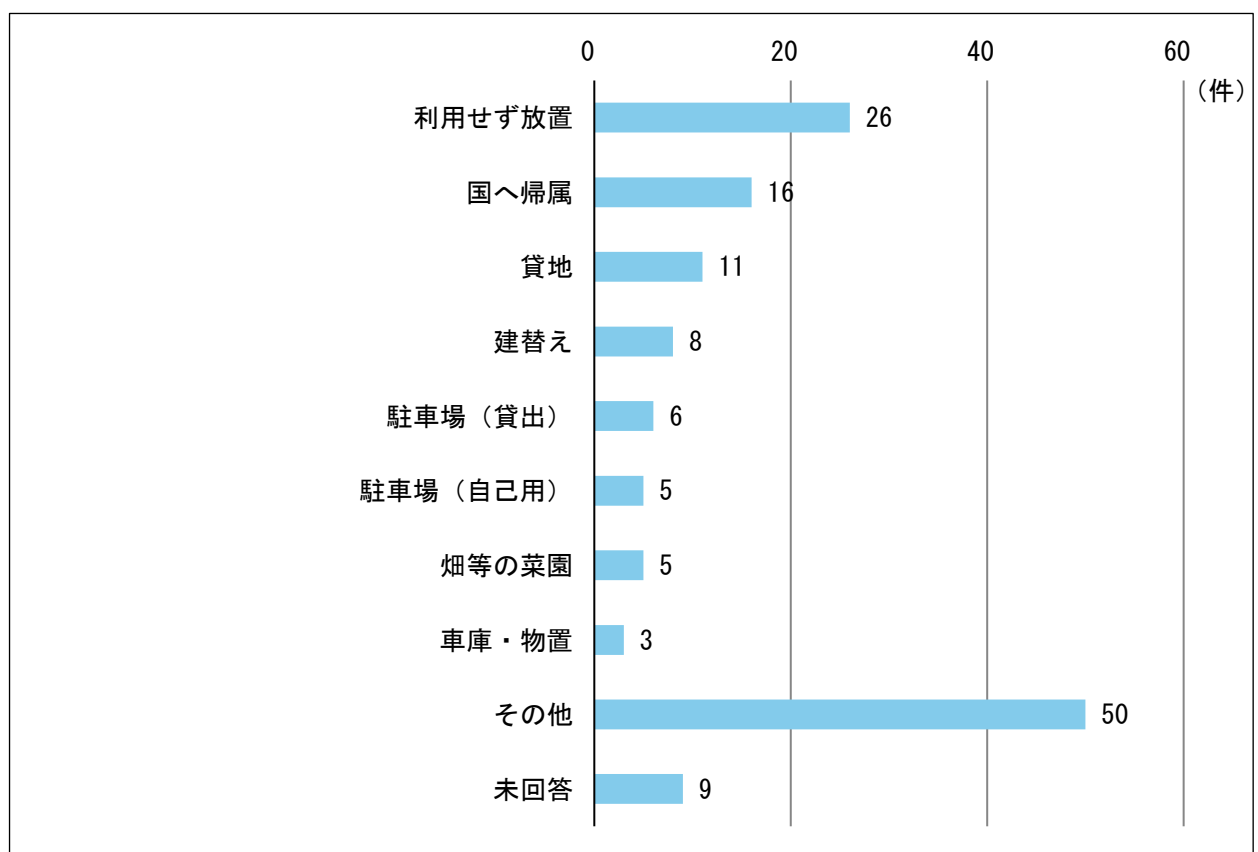
⑧ 除却後の利用（問 16 複数）

⑥で「解体する」と回答した方（107 件）に除却後の利用について回答してもらいました。

除却後の利用が「その他」との回答が 50 件と最も多く、次いで「利用せず放置」が 26 件、「国へ帰属」が 16 件となっています。

表—16 除却後の利用に関する回答数（複数）

除却後の利用	回答数
利用せず放置	26
国へ帰属	16
貸地	11
建替え	8
駐車場（貸出）	6
駐車場（自己用）	5
畑等の菜園	5
車庫・物置	3
その他	50
未回答	9
合計	139



図—21 除却後の利用に関する回答数

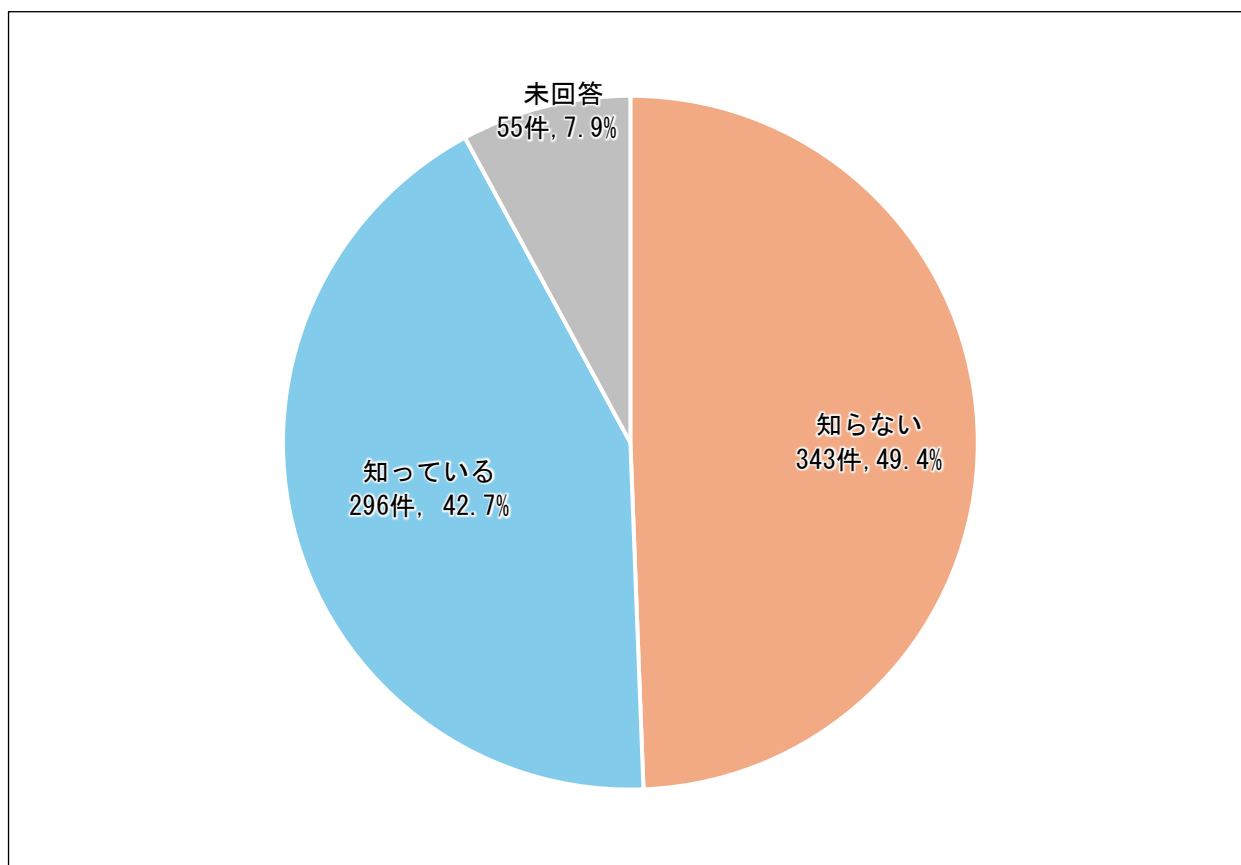
⑨ 空き家バンク制度について（問 19 一択）

空き家バンク制度について「知らない」との回答が 343 件（49.4%）と最も多く、「知っている」が 296 件（42.7%）となっています。

表—17 空き家バンク制度に関する回答数及び割合（一択）※1

空き家バンク制度について	回答数	合計に対する割合
知らない	343	49.4%
知っている	296	42.7%
未回答	55	7.9%
合計	694	100.0%

※1 割合は小数第2位を四捨五入しているため、割合の合計は必ずしも 100%にならない



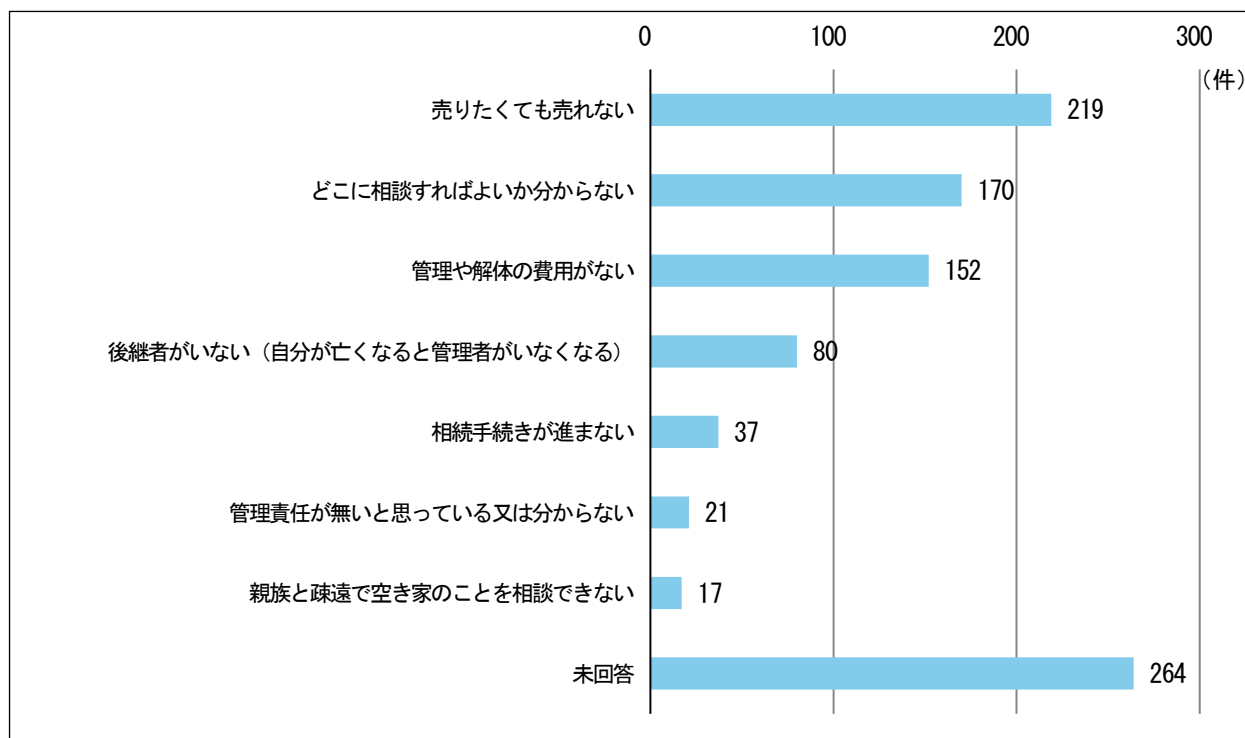
図—22 空き家バンク制度に関する割合

⑩ 空家等管理の悩み・不安（問 21 複数）

空家等管理の悩み・不安について「売りたいくても売れない」との回答が 219 件と最も多く、次いで「どこに相談すればよいか分からない」が 170 件、「管理や解体の費用がない」が 152 件となっています。

表—18 空家等管理の悩み・不安に関する回答数（複数）

空家等管理の悩み・不安	回答数
どこに相談すればよいか分からない	170
相続手続きが進まない	37
管理や解体の費用がない	152
売りたいくても売れない	219
後継者がいない（自分が亡くなると管理者がいなくなる）	80
親族と疎遠で空き家のことを相談できない	17
管理責任が無いと思っている又は分からない	21
未回答	264
合計	960



図—23 空家等管理の悩み・不安に関する割合

4 実態調査に基づく空家等における問題の抽出

伊豆市の空家等の実態等を踏まえ、以下の3つの問題を抽出しました。

(1) 空家等の予防に関する問題

所有者の年齢は、60歳代以上が多く、建物を使わなくなった理由として「高齢者施設等の入所による不在」や、「入院による不在」の回答があることから、単身高齢者が居住する住宅は、近い将来、空家等となることが推測されます。

また、建物を使わなくなった理由として「相続したが別に住居があり利用していない」の回答が最も多く、空家等の管理の悩み・不安なこととして「相続手続きが進まない」、「親族と疎遠で空き家のことを相談できない」との回答があることから、建物の所有者や親族が、日頃から住宅の将来的な活用方法、相続について相談や準備をしていない可能性があると考えられます。

(2) 空家等の活用に関する問題

空家等の管理の悩み・不安なこととして「売りたいくても売れない」との回答が最も多いことから、売却等の意思があっても建物の立地や老朽化等の理由により、買い手や借り手が決まらないという状況が考えられます。

また、空き家バンク制度について、「知らない」との回答が最も多いことから、必要とする方へ十分な情報を提供できていない可能性があります。

さらに、空家等の除却後の跡地利用としては、「利用せず放置」が多く、跡地の活用までは考えられていないと推測されます。

(3) 空家等の管理に関する問題

維持管理状況について、「ほとんどなにもしていない」との回答が多いことから、適正に管理されていない空家等が増加していくことが考えられます。

空家等を適切に管理せず放置することで、防災等の観点から周辺建物や地域に悪影響を及ぼす恐れが生じます。

空家等の管理の悩み・不安なこととして「どこに相談すればよいか分からない」、「管理や解体の費用がない」との回答があること、維持管理状況の理由として「遠方に住んでおり維持管理できないため」との回答が多いことから、空家等の管理状況に合わせた適切な支援や情報が不足している可能性があります。

Ⅲ 基本方針

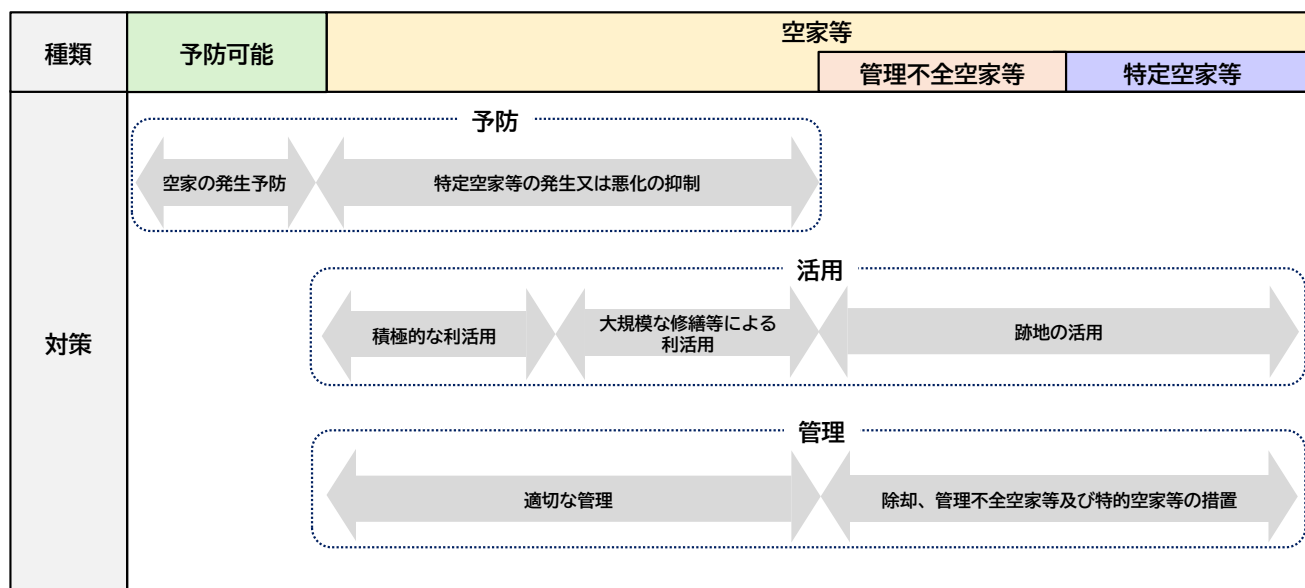
空家等の管理は、所有者等が自己の責任により適切に管理することが前提となっています。しかしながら、各空家等がもつ問題の要因はひとくくりにはできず、複雑で多様になっています。空家等の所有者等が管理などの責務を果たす「意識」を高め、問題解消に向けた行動に移せるように、引き続き周知・啓発が重要です。

また、今後空家等となる可能性があるものについては、空家等としないための予防策を検討します。さらに、空家等を資源として捉え、その利活用を促進するため、情報の収集、整理その他の必要な措置を講じます。

適切な管理が行われていない空家等については、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないために、適切に管理されるよう必要な措置を講じます。また、所有者等の経済的な事情などから適切な管理を行うことができず、その管理責任を全うできない場合や、管理又は利活用について苦慮している所有者等からの相談に対しては、本計画に基づき所要の対策及び措置を講じます。

1 対象とする空家等の種類と地区

種類	区 域
① 空き家化の予防が可能なもの	市内全域を対象
② 空家等	



図—24 空家等の種類に応じた空家対策

2 計画期間

令和4年度から令和8年度までの5年間とします。また、法改正、社会情勢の変化や他計画の見直しなどを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

IV 総合的な空き家等対策

本市では、空き家等対策に関連した施策を推進します。空家等の状況に応じた対策に関連する施策は以下のとおりです。

表—19 空家対策に関連した施策一覧

施策	予防	活用	管理
①固定資産税等納税者への周知、啓発	●	●	●
②出前講座や空き家相談会などによる普及啓発活動	●	●	●
③建築物耐震化促進事業の促進	●	●	●
④空家等の流通促進	●	●	
⑤移住定住促進		●	
⑥定住および創業に関する補助金利用促進		●	
⑦適切な管理が行われていない空家等に対する措置の実施			●
⑧管理不全空家等に対する法に基づく措置の実施			●
⑨特定空家等に対する法に基づく措置の実施			●
⑩跡地の活用促進及び荒廃防止		●	
⑪空家等の除却推進			●
⑫相談窓口の設置・活用	●	●	●
⑬空家等に関するデータベースの整備等		●	●

1 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【施策①、②、⑦、⑪～⑬】

(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 p.23 (4) 参照)

空家等の管理は、第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきものです。そこで空家等の適切な管理に対する所有者等の意識を高めるため、「空家等の適切な管理は所有者等の義務である」ことや、空家等の管理不足によって引き起こす問題、管理の必要性等の周知・啓発に努めます。

また、空家等の所有者等の責任を周知するだけでなく、補助制度や移住定住に関する情報発信、移住定住の促進のための伊豆市空き家バンクによる利活用を積極的に推進します。

さらに、空家等の所有者等からの相談については、協定を締結した団体等や専門家と連携し、解決に向けた支援をします。

また、将来的に空家等の発生が懸念される高齢者世帯や、今後空家等の所有者等となる可能性がある若い世代に空家等に関する情報を周知します。関係部局や協定を締結した団体等と連携し、適切な情報提供や啓発活動を推進します。

空家等対策には、管理不全空家等及び特定空家等を発生させない増やさない施策も重要であり、早期の段階から、所有者等に補助制度に関する情報提供や相続登記義務化に関する周知等、空家等の発生の抑制に努めます。

なお、適切な管理が行われていない空家等について、所有者等の特定が困難な場合は、空き家対策総合支援事業や空き家再生等推進事業等の国庫補助事業を活用し、専門家に調査を依頼して、所有者等の特定を行います。

表—20 該当する具体的な取組み

取組み	該当する施策※1	関係課
広報紙や SNS 等へ空家等に関する情報発信	①	企画財政課
納税通知に空家等の管理や補助制度及び法制度に関するチラシの同封	①	税務課
市のホームページへの空家等に関する情報掲載、問い合わせ等	①	都市計画課
協定先団体等による相談窓口の活用や、連携支援	⑫	都市計画課
老朽空家等除却支援事業	⑪	都市計画課
おくやみ窓口利用者や福祉関係イベント参加者への啓発チラシ配布	①	市民課 健康長寿課
空き家情報サイトの運営（空き家バンク）	④	地域づくり課
静岡県空き家の無料相談会・終活セミナーの開催	②	都市計画課
衛生上（臭い、ごみ、害虫や小動物）の問題に対する措置	⑦	環境衛生課
専門家による所有者等の特定	⑦	都市計画課
GIS による空家等の情報管理	⑬	都市計画課

※1 p.26「表—19 空家対策に関連した施策一覧」で記載されている施策番号

2 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項【施策①～⑥、⑩、⑫、⑬】 (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 p.23 (5) 参照)

空家等の中には修繕等を行えば、活用できるものも存在しているため、伊豆市空き家バンクを通じて情報を提供する他、民間企業等との連携により、空家等及びその跡地活用に関する支援を行っていきます。また、空家等管理活用支援法人の指定を検討します。

(1) 空家等の利活用

伊豆市では人口減少問題に対する施策の一環として、空家等を活用した移住・定住を促進するため「空き家バンク」を設置しています。今後、全国版空き家・空き地バンクへ参画し、空家等及び空き地の更なる活用を推進します。また、移住・定住および創業等に関する補助制度により、幅広く空家等を活用できるよう支援します。空家等を活用した用途例は以下のとおりとなります。

- ・地域活性化に向けた移住定住促進のための移住・定住向けの住宅
- ・子育て世帯の住まいの確保や子育て環境整備のための子育て世帯向けの住宅、子育て支援施設等
- ・介護等に従事する外国人労働者の住まいの確保のための外国人向けの賃貸住宅
- ・地方創生に向けた賑わい創出のためのシェアオフィス、カフェ、商業施設等
- ・二地域居住や新しい働き方の実現のためのテレワーク施設等

(2) 空家等の跡地の利活用

跡地については、土地の適正な利用・管理のため土地を必要としている人に情報提供する取組や、空き地などの取引を仲介する法人等との連携により、有効な活用を検討していきます。

特に、狭あいな地区については、狭あい道路の解消による避難路の確保、避難地及び防災空地にも資する広場としての活用を検討し、地域の安全性を高めるとともに、駐車場やポケットパーク等、地域資源として活用できるよう検討します。

(3) 空家等管理活用支援法人と空家等活用促進区域

所有者等が空家等の活用や管理について相談できる環境を十分に整備する必要があることから、空家等管理活用支援法人の指定を検討し、新たな空家等対策や流通を促進するための取組みを進めます。

また、空家等を活用する上で、建築基準法等の規制が障害となっているケースもあることから、特定行政庁と協議しながら、空家等活用促進区域（重点的に空家等の活用を図るエリア）を指定することを検討します。

(4) 国の支援・助成制度の活用

国の財政上の措置、税制上の措置及び他法令等に基づく諸制度等を最大限活用します。

表—21 該当する具体的な取組み

取組み	該当する施策※1	関係課
広報紙やSNS等へ空家等に関する情報発信	①	企画財政課
納税通知に空家等の管理や補助制度及び法制度に関するチラシ同封	①	税務課
市のホームページへの空家等に関する情報掲載、窓口、問い合わせ等	①	都市計画課
静岡県空き家の無料相談会・終活セミナーの開催	②	都市計画課
空家等情報サイトの運営（空き家バンク）	④	地域づくり課
協定先団体等による相談窓口の活用や、連携支援	⑫	都市計画課
おくやみ窓口利用者や福祉関係イベント参加者への啓発チラシ配布	①	市民課 健康長寿課
建築物耐震化・減災化補助制度の促進	③	都市計画課

伊豆市移住定住サイトいずぐらしにおける情報発信	⑤	地域づくり課
伊豆ぐらし促進補助金	⑥	地域づくり課
伊豆市創業者等支援事業補助金	⑥	観光商工課
空き地バンクの設置	⑩	地域づくり課
GISによる空家等の情報管理	⑬	都市計画課

※1 p.26「表—19 空家対策に関連した施策一覧」で記載されている施策番号

3 空家等に対する措置【施策⑦～⑨】

令和6、7年度に実施した空家等実態調査の結果や住民からの情報を整理し、措置が必要な空家等に係る詳細な情報収集を行います。

空家等の状況の改善に向け、庁内関係課と連携した継続的な指導を実施します。

また、指導した上で、何ら改善が見られない場合は、管理不全空家等に該当するか否かについて判断するため、必要な調査を行います。

(1) 管理不全空家等に対する措置

ア 管理不全空家等の認定及び判断基準

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）引用

管理不全空家等については、法第13条第1項により、「空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」と定義されていますが、管理不全空家等と認定し、措置を講ずるか否かについては、国が作成した「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（令和5年12月13日最終改正）を準用するほか、県や他市町の判断基準を参考に、放置すれば周辺の建築物や通行人等に被害を与える状況にあるか、また、その程度が社会通念上許容される範囲を超えているか否かにより判断するものとします。

なお、管理不全空家等と認定したものについては、伊豆市空家等対策協議会に報告するものとします。

イ 助言または指導等

管理不全空家等と認定された空家等については、その所有者等に対し、法第13条の規定に従い、第1項の「指導」、第2項の「勧告」の順に必要な措置を講ずるものとします。

現状からの改善が行われず、特定空家等になるおそれがあると思われる場合や、所有者等の所在を特定できない、または所有者等が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。）には、現況調査等を継続し、特定空家等に該当するか否かの判定を行います。

また、管理不全空家等に所有権以外の権利（抵当権等の担保物権、賃貸借契約による賃貸借権等）が設定されていることも考えられますが、管理不全空家等に対する法第13条の措置は、客観的事情により判断される「管理不全空家等」に対してなされる措置であるため、措置を行うに当たり、これらの権利について必ずしも調整を行う必要はなく、抵当権者と所有者等による解決に委ねられます。

(2) 特定空家等に対する措置

ア 特定空家等の認定及び判断基準

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）引用

特定空家等については、法第2条第2項により、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と定義されています。「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（令和5年12月13日最終改正）」の別紙1～4を参考に特定空家等と認定し、措置を講ずるかどうかについては、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（令和5年12月13日最終改正）」を準用するほか、県や他市町の判断基準を参考に、周辺の建築物や通行人等に被害を与える状況にあるか、また、その程度が社会通念上許容される範囲を超えているか否かにより判断するものとし、伊豆市空家等対策協議会に諮り認定するものとします。

イ 助言または指導等

特定空家等と認定された空家等については、その所有者等に対し、法第22条の規定に従い、第1項の「助言又は指導」、第2項の「勧告」、第3項の「命令」、第9項の「行政代執行」の順に必要な措置を講ずるものとします。

所有者等の所在を特定できない場合、または、所有者等が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がなくなった場合を含む。）には、必要な措置を講じるにあたって、財産管理制度の活用を検討します。

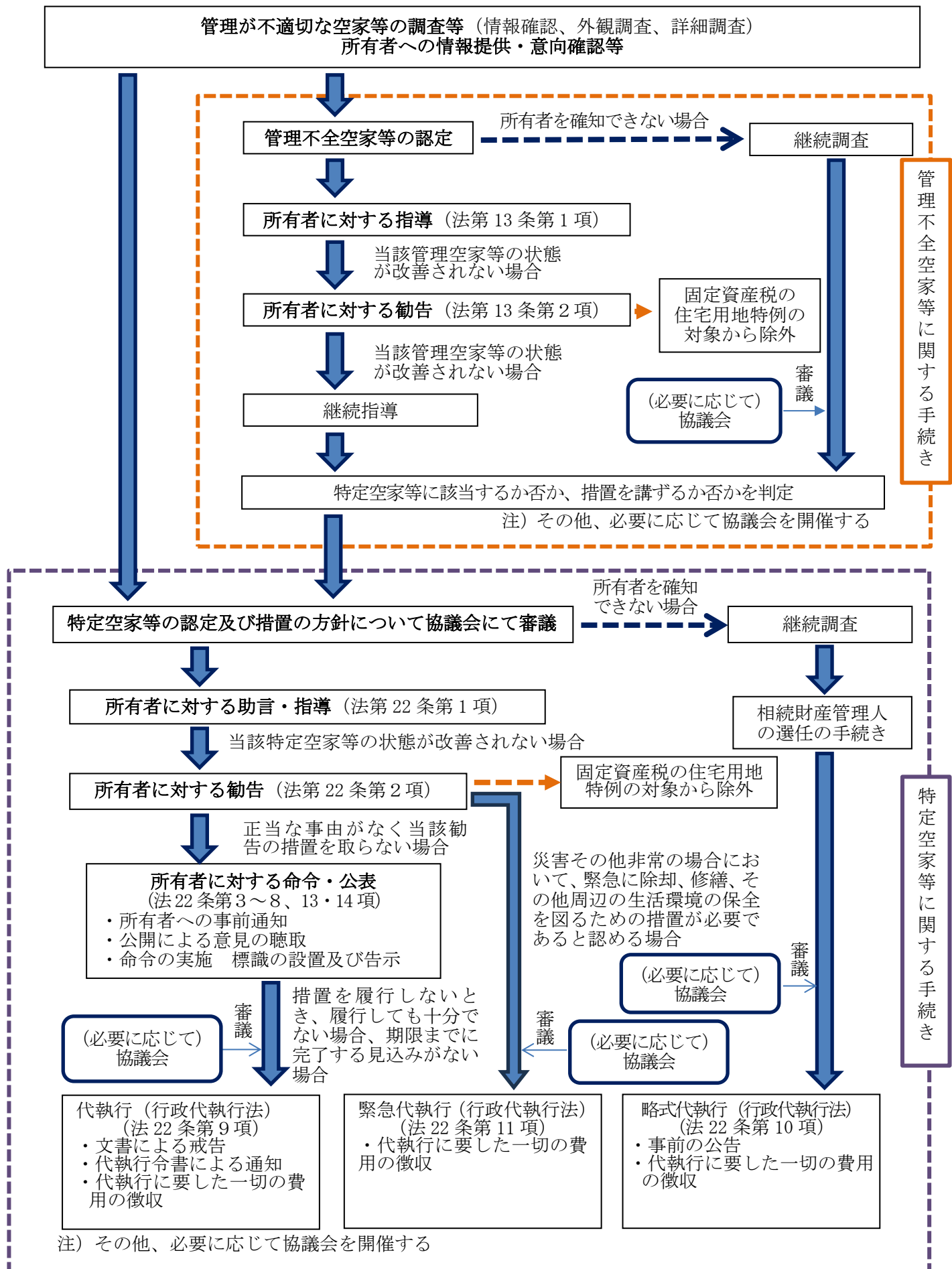
状況によっては、市が民法第25条第1項の不在者財産管理人、または同法第952条第1項の相続財産管理人の選任の申立てを検討します。

また、特定空家等に所有権以外の権利（抵当権等の担保物権、賃貸借契約による賃貸借権等）が設定されていることも考えられますが、特定空家等に対する法第22条の措置は、客観的事実により判断される「特定空家等」に対してなされる措置であるため、措置を行うに当たり、これらの権利について必ずしも調整を行う必要はなく、抵当権者と所有者等による解決に委ねられます。

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等、緊急に除却、修繕、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必要があると認めるときで、命令するいとまがないときは、第3項の「命令」を経ずに第11項の「緊急代執行」の措置を講ずるものとします。

(3) 固定資産税等の特例について

法の規定に基づき、管理不全空家等又は特定空家等の所有者等に対して必要な措置をとることを勧告した場合、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。



図—25 管理不全空家等、及び特定空家等に対する措置の具体的な手続きと協議会の役割

4 対策の実施体制

(1) 空家等の対策に関係する課

空家等がもたらす問題は、多岐に渡り、行政内部の様々な課が連携して対処すべき政策課題であり、関係する課が協力して対策を実施するものとします。特に、空き家活用の担当課と、空家等の担当課については、密に連携をしていきます。

このため、対策の実施にあたっては、表－22（関係課の役割）に示す事項について、相互に協力し対応するものとします。

(2) 伊豆市空家等対策協議会の役割

本計画の変更等、空家等対策に必要な審議を行うため、伊豆市空家等対策協議会を組織します。

（参考資料－1 伊豆市空家等対策協議会設置要綱）

表—22 関係課の役割

関 係 課	役割（対応すべき事項）
企画財政課	・ 空き家対策に関する財政支出や財源確保、広報に関すること。
地域づくり課	・ 移住定住促進施策に関すること。 ・ 空き地及び空家等の利活用に関すること。 ・ 空き家バンクの運営に関すること。 ・ 宅建業協議会の運営に関すること。
危機管理課	・ 消防法に基づく措置に関すること。 ・ 災害対策基本法に関すること。
市民課	・ 戸籍・住民票などの情報提供に関すること。 ・ おくやみ窓口を活用した周知や相続相談等に関すること。
税務課	・ 空家等に関する税情報の提供に関すること。 ・ 勧告した管理不全空家等及び特定空家等の固定資産税の住宅用地特例の解除に関すること。
環境衛生課	・ 空家等が周辺の生活環境に与えている影響調査等に関すること。 ・ 空家等に存するゴミや衛生動物等の処理・駆除に関すること。
社会福祉課	・ 介護保険や施設入所情報、独居情報等の提供に関すること。
健康長寿課	・ 終活に関する周知や啓発に関すること。
農林水産課	・ 農地付き空家等に関する事務手続き等に関すること。 ・ 空家等所有者が所有する農地や山林等の処分や利活用に関すること。
観光商工課	・ 空き店舗の活用や就業支援における空家等の利活用に関すること。
建設課	・ 道路法に基づく措置に関すること。

用地管理課	・道路法に基づく措置に関すること。 ・所有者不明土地に対する措置に関すること。
都市計画課	・空家等対策計画の策定及び変更に関すること。 ・空家等に関する相談に関すること。 ・空家等の解体支援に関すること。 ・空家等に関する情報データベースの整備及び活用に関すること。 ・適切な管理が行われていない空家等の除却促進に関すること。 ・財産管理制度の活用に関すること。 ・建築基準法に基づく措置に関すること。 ・法に基づく、立入調査等や所有者等に関する情報利用に関すること。 ・管理不全空家等及び特定空家等に係る措置に関すること。 ・伊豆市空家等対策協議会の運営に関すること。

5 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 用語の定義

表—23 各用語の定義

用 語	定 義
空き家	一般的な用語や統計調査として用いる際に使用する。 例)「空き家バンク」等の名称、住宅・土地統計調査による「空き家」など
空家等	法第2条第1項に規定する空家等 建築物(※1)又はこれに附随する工作物(※2)であって居住その他の使用(※3)がなされていないことが常態(※4)であるもの及びその敷地(※5)(国及び地方公共団体が所有し又は管理するものを除く。) ※1: 建築物には、それに附随する建築設備、門塀等を含む ※2: 看板等で建築設備、門塀以外のもの ※3: 店舗、工場、倉庫等居住以外の使用 ※4: 概ね1年を通して使用されていない状態 ※5: 敷地には、立木や雑草も含む。 (参考) ・長屋及び共同住宅等で建築物の一部が使用されていない常態は、空家等には該当しない。 ・年に数回換気に来ている状態は、管理のためであり、使用しているとは言えない。
管理不全空家等	法第13条第1項に規定する管理不全空家等 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等
特定空家等	法第2条第2項に規定する特定空家等 空家等のうち次の状態にあるもので、協議会で認定されたものをいう。 (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がある状態(※1) (2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態(※1) (3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 (4) 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 ※1: 予見可能な状態を含むが、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではない (参考) ・特定空家等の判断基準には防犯は含まれない。(不審者の対策等は、法で措置するより、直接警察で対応するほうが適当との考え) ・(1)及び(2)に該当しない特定空家等については、建築物の全部を除去する措置を行うことはできない。

(注) この定義は、「法」及び「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方針」及び「同意見・回答」「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)」及び「同意見・回答」より作成。

(2) 固定資産税等の住宅用地特例について

現在、居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第 349 条の 3 の 2 及び同法第 702 条の 3 に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税等の課税標準額を減額する特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられています。（表－24 参照）

この固定資産税等の住宅用地特例が、空家の除却や適正管理の阻害要因となっている可能性があることから、法第 13 条第 2 項に基づく勧告の対象となった管理不全空家等及び、法第 22 条第 2 項に基づく勧告の対象となった特定空家等に係る土地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されます。

表－24 固定資産税等の住宅用地特例の概要^{※1、2}

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準額	1/6に減額	1/3に減額

※1 アパート・マンション等の場合は、戸数×200 ㎡以下の部分が小規模住宅用地となる

※2 併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる

(3) 空家等の管理に関する法令

表—25 関連法令

法令名	条文
民法	(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任) 第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。 3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。 ※同上解説 一次的には工作物の占有者が責任を負う（第1項本文）が、この占有者の責任は損害防止のために必要な注意義務を果たしていたことを立証すれば免責される中間責任であり、占有者が注意義務を果たしていた場合には二次的・補充的に工作物の所有者が無過失責任を負うこととしたものであり、竹木の栽植や支持についての瑕疵についても注文者や所有者には同様の責任が課される（第2項）。
建築基準法	(維持保全) 第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。 2～3略 (違反建築物に対する措置) 第9条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。 2～15略 (著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令) 第10条 特定行政庁は、第6条第1項第1号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により第2章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。 2～4略

法令名	条文
消防法	(屋外における火災の予防又は消防活動の障害除去のための措置命令等) 第3条 消防長(消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第6章及び第35条の3の2を除き、以下同じ。)、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。 (1) 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具(物件に限る。) 又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具(物件に限る。)の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備 (2) 残火、取灰又は火粉の始末 (3) 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理 (4) 放置され、又はみだりに存置された物件(前号の物件を除く。)の整理又は除去 2～4略
道路法	(沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務) 第44条 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例(指定区間内の国道にあつては、政令)で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。ただし、道路の各一側について幅20メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。 2 前項の規定による指定においては、当該指定に係る沿道区域及び次項の規定による措置の対象となる土地、竹木又は工作物を定めるものとし、道路管理者は、当該指定をしたときは、遅滞なくこれらの事項を公示するものとする。 3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。 4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。 5～7略
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	(措置命令) 第19条の4 一般廃棄物処理基準(特別管理一般廃棄物にあつては、特別管理一般廃棄物処理基準)に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長(前条第3号に掲げる場合にあつては、環境大臣。第19条の7において同じ。)は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行った者(第6条の2第1項の規定により当該収集、運搬又は処分を行った市町村を除くものとし、同条第6項若しくは第7項又は第7条第14項の規定に違反する委託により当該収集、運搬又は処分が行われたときは、当該委託をした者を含む。次条第1項及び第19条の7において「処分者等」という。)に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置(以下「支障の除去等の措置」という。)を講ずべきことを命ずることができる。 2略

法 令 名	条 文
廃棄物の 処理及び 清掃に関 する法律	(生活環境の保全上の支障の除去等の措置) 第19条の7 第19条の4 第1項に規定する場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、市町村長は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。この場合において、第2号に該当すると認められるときは、相当の期限を定めて、当該支障の除去等の措置を講ずべき旨及びその期限までに当該支障の除去等の措置を講じないときは、自ら当該支障の除去等の措置を講じ、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ、公告しなければならない。 (1) 第19条の4 第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた処分者等が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。 (2) 第19条の4 第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命じようとする場合において、過失がなく当該支障の除去等の措置を命ずべき処分者等を確知することができないとき。 (3) 略 (4) 緊急に支障の除去等の措置を講ずる必要がある場合において、第19条の4 第1項又は第19条の4の2 第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずるいとまがないとき。 2～6 略
災害対策 基本法	(市町村の応急措置) 第62条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置（以下「応急措置」という。）をすみやかに実施しなければならない。 2 略 (応急公用負担等) 第64条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。 2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。 3～10略

(4) 伊豆市空家等対策協議会設置要綱（参考資料－１）

伊豆市空家等対策協議会設置要綱

制定 平成27年10月26日伊豆市告示第170号

改正 平成28年 7 月 1 日伊豆市告示第113号

令和 3 年 9 月14日伊豆市告示第165号

令和 7 年 8 月21日伊豆市告示第153号

（設置）

第1条 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「法」という。）第8条第1項の規定に基づき、伊豆市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（定義）

第2条 この告示において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

（所掌事務）

第3条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (4) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、協議会において必要と認められる事項に関すること。

（組織）

第4条 協議会は、会長1人、副会長1人及び委員9人以内で組織する。

- 2 会長は、市長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。
- 3 委員は、市民、市議会の議員及び学識経験者のうちから市長が委嘱する。
- 4 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。
- 5 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（職務）

第5条 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

- 2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

（会議）

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 協議会は、必要に応じて、関係機関等の説明若しくは意見又は助言を求めることができる。
- 3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（庶務）

第7条 協議会の庶務は、空家等対策担当課において処理する。

（その他）

第8条 この告示に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則（平成27年10月26日伊豆市告示第170号）

この告示は、平成27年11月1日から施行する。

附 則（平成28年 7 月 1 日伊豆市告示第113号）

この告示は、公示の日から施行する。

附 則（令和３年９月14日伊豆市告示第165号）

この告示は、公示の日から施行する。

附 則（令和７年８月21日伊豆市告示第153号）

この告示は、公示の日から施行する。