

# **熱海市空家等対策計画（案）**

**2026年3月**

**熱 海 市**

## 計画の構成

<b>I はじめに</b>	1
1. 空家等対策計画とは	
2. 空家等対策計画の位置付け	
<b>II 空家等に係る熱海市の概況</b>	9
1. 人口・世帯の推移	
2. 住宅ストックの現況	
3. 热海市の空家等の現況	
4. 空家等の所有者の意向	
5. これまでの空家等対策	
<b>III 計画の基本的な考え方</b>	19
1. 本計画の目標	
2. 基本的な考え方	
<b>IV 空家等対策の全体像と施策の概要</b>	23
1. 空家等対策の全体像	
2. 施策の概要	
<b>V 計画の推進</b>	35
1. 推進体制	
2. 住政策の全体像を踏まえた、エリアごとの空家等対策の検討	
<b>VI 参考資料編</b>	39
1. 策定体制及び策定経緯	
2. 空家等対策計画に係る基礎データ	
3. 空家等対策を含む住政策検討に係る着目点	

# I はじめに

## 1. 空家等対策計画とは

## 2. 空家等対策計画の位置付け

- 「空家等対策計画」は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、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の基本的な方針を示した計画です。
- 热海市における空家等対策計画は、「コンパクト+ネットワーク」のまちづくりの姿や考え方を示した「热海市立地適正化計画」や、その考え方のもと住政策分野のマスタープランとして策定した「热海市住生活基本計画」を踏まえた計画として位置付けます。

## 1. 空家等対策計画とは

- 「空家等対策計画」は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、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の基本的な方針を示した計画です。

### (1) 空家等対策計画に係る法律と市の策定動向

近年、全国で人口減少や少子高齢化に加え、暮らし方の多様化など社会環境が大きく変化しています。これらの影響により、全国各地で、空き家が増加傾向にあります。

空き家の適切な管理が行われない状況が続くと、周辺の地域住民の生活環境（防災・衛生・景観等）にまで影響を及ぼすことから、国は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）を、2015年に施行しました。

熱海市（以下、「本市」という。）においても、こうした状況を受け、国の「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」に基づき、熱海市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を2018年に策定しました。

### (2) 热海市の現状と対策の必要性

本市では、本計画に基づき、空家等対策に取り組んできましたが、今後も人口減少や高齢化に伴う、住宅ストックの増加が想定されます。

また、住宅ストックの老朽化が進んでおり、周辺環境へ影響を及ぼす空家等の増加が懸念されることから、これまで以上に適切な管理が求められます。

本市の住宅地と観光地が混在する特性を踏まえると、市民の生活環境と観光地としての魅力の双方に配慮した対応が必要と考えられます。

### (3) 計画の改定について

このようななか、2023年には、空家法の一部を改正する法律により、空家等の対策に係る“管理不全空家等”、“空家等活用促進区域”、“空家等管理活用支援法人”が新たに制度化されました。

また、本市においては、空家等を含む住宅政策全般の考え方を示す「熱海市立地適正化計画」や「熱海市住生活基本計画」を策定したことから、これらの考え方を反映すべく、計画を改定します。

#### (4) 対象となる空家等

本計画の対象は、原則、戸建住宅の「空家等」とします。集合住宅は、全室空き部屋の場合のみ、「空家等」の対象とします。

ただし、本市の住宅は、集合住宅が占める割合が多いため、賃貸用住宅や売却用住宅に含まれるマンションやアパートの空き部屋についても、留意していくこととします。

#### ■ 用語の定義

##### 【空家法における空家等の定義】

○ 本計画の対象となる「空家等」は、次の「空家法」における定義を参照します。

###### 空家等（法第2条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（法第2条2項）

- 次の状態にある空家等をいう。
  - 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
  - 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
  - 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
  - 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

###### 管理不全空家等（法第13条1項）

- 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にあると認められる空家等。

##### 【住宅・土地統計調査（総務省統計局）における住宅の種類と定義（住宅・土地統計調査2023）】

○ 本計画中でいう「空き家」とは、住宅・土地統計調査における、居住世帯のない住宅のうちの空き家（表中、黄色の網掛）とし、「空家等」と表記を区分します。

居住世帯のある住宅	
住宅	一時現在者のみの住宅
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家
	賃貸用の空き家
	売却用の空き家
	二次的住宅
	別荘 その他
建築中の住宅	

住宅・土地統計調査2023 用語解説より

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
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人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など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
賃貸用の空き家	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
売却用の空き家	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
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 その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業等で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりする人がいる住宅

## 2. 空家等対策計画の位置付け

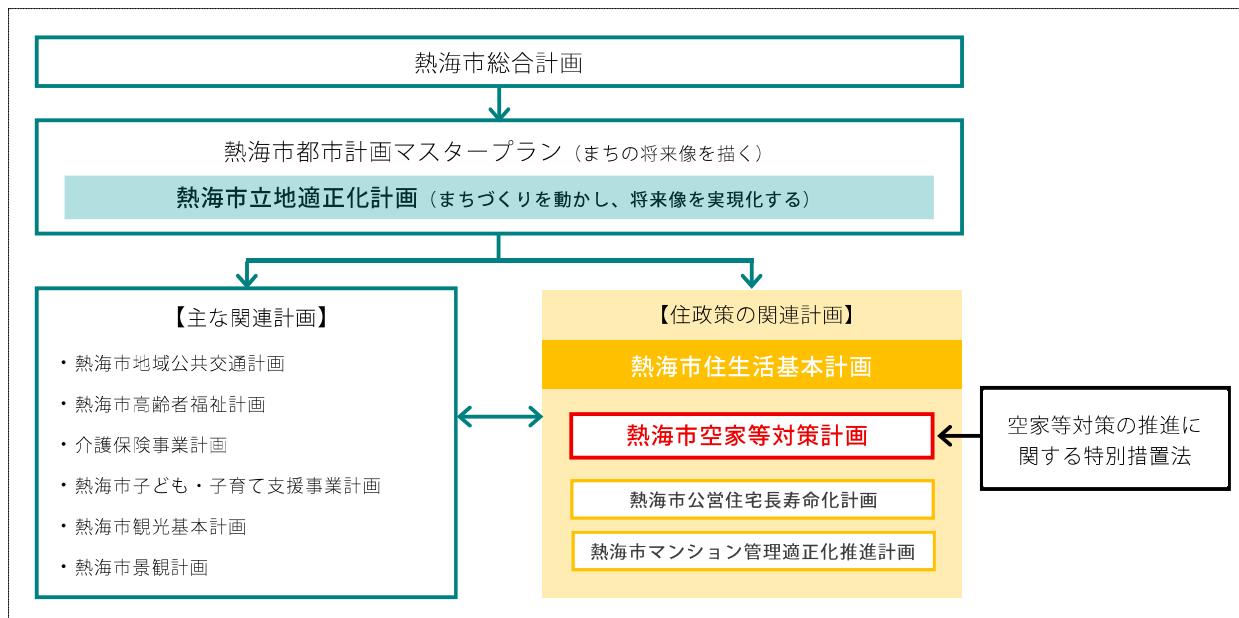
○ 热海市における空家等対策計画は、『コンパクト+ネットワーク』のまちづくりの姿や考え方を示した「热海市立地適正化計画」や、その考え方のもと住政策分野のマスタープランとして策定した「热海市住生活基本計画」を踏まえた計画として位置付けます。

### (1) 上位関連計画との関係

本市では、「第5次热海市総合計画」で掲げた将来都市像『共に創り 未来へつなぐ 湯のまち热海』のもと、「热海市都市計画マスタープラン」及び「热海市立地適正化計画」において『拠点連携集約型都市構造』を目指しています。

本計画は、これら上位関連計画を支える住政策分野のマスタープランとして策定した「热海市住生活基本計画」のうち、『住宅ストックの適切な維持・管理』及び『新たな視点での住宅ストックの活用・更新』等を図る計画として位置付けます。

#### ■ 热海市空家等対策計画の位置付け



#### ■ 本計画以外の住政策関連計画の概要

**热海市公営住宅長寿命化計画**・・・更新期を迎える大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を図るため、ストックの長寿命化・ライフサイクルコスト縮減の観点から、建替・改善・維持保全などの活用手法を位置付ける計画  
(2025年度改定)

**热海市マンション管理適正化計画**・・・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、建物の高経年化と管理組合構成員の高齢化等の課題のなかでも、安全・安心な居住環境・都市環境が確保できるよう、マンション管理を適正に推進していくための計画 (2024年度策定)

## ■ 热海市立地适正化计画における居住诱导等の考え方

- 立地适正化计画は、人口减少・少子高齢化のなかでも、持続可能な都市経営を推进するまちづくりの指針として策定する计画です。
- 本市では、热海の特性を生かした计画を作り使うことで、都市機能や居住を诱导し、「暮らしやすさ」と「観光の魅力」の向上を図ることを目的に、计画を策定しています。

### 【立地适正化计画で示した、コンパクト+ネットワークのまちづくりの姿と考え方】



● 热海市における都市機能誘導区域は、  
⇒「観光のポテンシャル」と「交通利便性」を生かし、都市機能を誘導・集積させるエリア  
⇒ 都市機能との近接性を生かし、(居住誘導区域の中でも特に)歩きを中心に暮らせる生活利便の高いエリア

● 都市機能誘導区域におけるまちづくりの方向は、  
・ 温泉などの地域資源や恵まれた交通環境を生かし、ヒト・モノ・コトをまちなかに誘引  
・ 生活市民に加え、交流市民も対象にした、質の高い都市機能を計画的に集積  
・ 民間投資も活用し、良好な都市環境を整備する中で、安全性も向上  
・ 都市機能の集積、鉄道駅や幹線道路に接する交通利便性、なるべく平坦な地形を生かし、歩きを中心に暮らせるまちづくりを先導  
・ 居住、就業、観光、交流、文化などのミクストユースを推進  
・ 公共空間の利活用促進により、活動の密度増加を誘導

● 热海市における居住誘導区域は、  
⇒ 都市機能誘導区域の利便性を享受できる环境を生かし高めることで、居住を維持・誘導するエリア

● 居住誘導区域におけるまちづくりの方向は、  
・ 都市機能誘導区域と重複・近接する位置関係により、都市機能誘導区域の利便性を享受  
・ まちなかのストックのリノベーションや更新により、ニーズに応じたまちなか居住の提供とまちの魅力向上  
・ 居住地と就業地や生活利便施設を近づけることで、自動車に頼りすぎない暮らしを誘導  
・ こうした取組により暮らしやすさを高め、居住を維持・誘導

\*1 土砂灾害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、灾害危険区域は、図示した都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除外

\*2 泉支所周辺は、湯河原町内の生活利便施設を多く利用していることから、都市機能誘導区域や誘導施設の位置付けは、

湯河原町の動向を踏まえた広域的な視点で検討

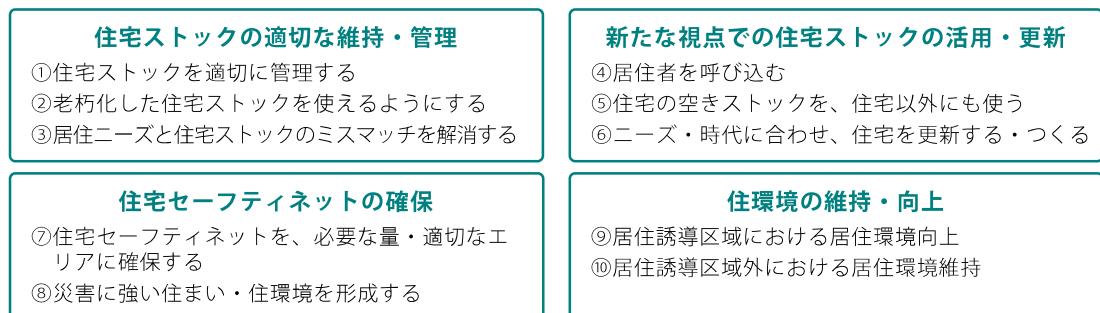
### 【立地适正化计画に係る留意点】

- 立地适正化计画は、「規制」を趣旨とした都市计画制度と合わせ、都市の魅力・インセンティブ・公的不動産の活用等により、住宅や生活を支える都市機能等を一定区域に、緩やかに「诱导」するものです。（强制力をもって集約するものではありません）
- 热海市立地适正化计画は、热海市都市计画マスタープランの実现化计画として计画期间を约20年間としていますが、この期间内に住宅や都市機能の诱导を完了させるものではなく、50年、100年先まで见据えたまちの姿を描いています。
- 都市が成長・拡大する时代ではなく、行政も限られた力を、重点的に使う必要があります。このため、住生活基本计画も、従来のように全ての课题に一つずつ対応するのではなく、特定のエリアやテーマに着目したいと考えています。住政策（住宅・住環境の改善・更新）を、まちづくりを動かす力のひとつとして使うことで、热海市都市计画マスタープランや热海市立地适正化计画で描いた都市構造の実现を目指します。

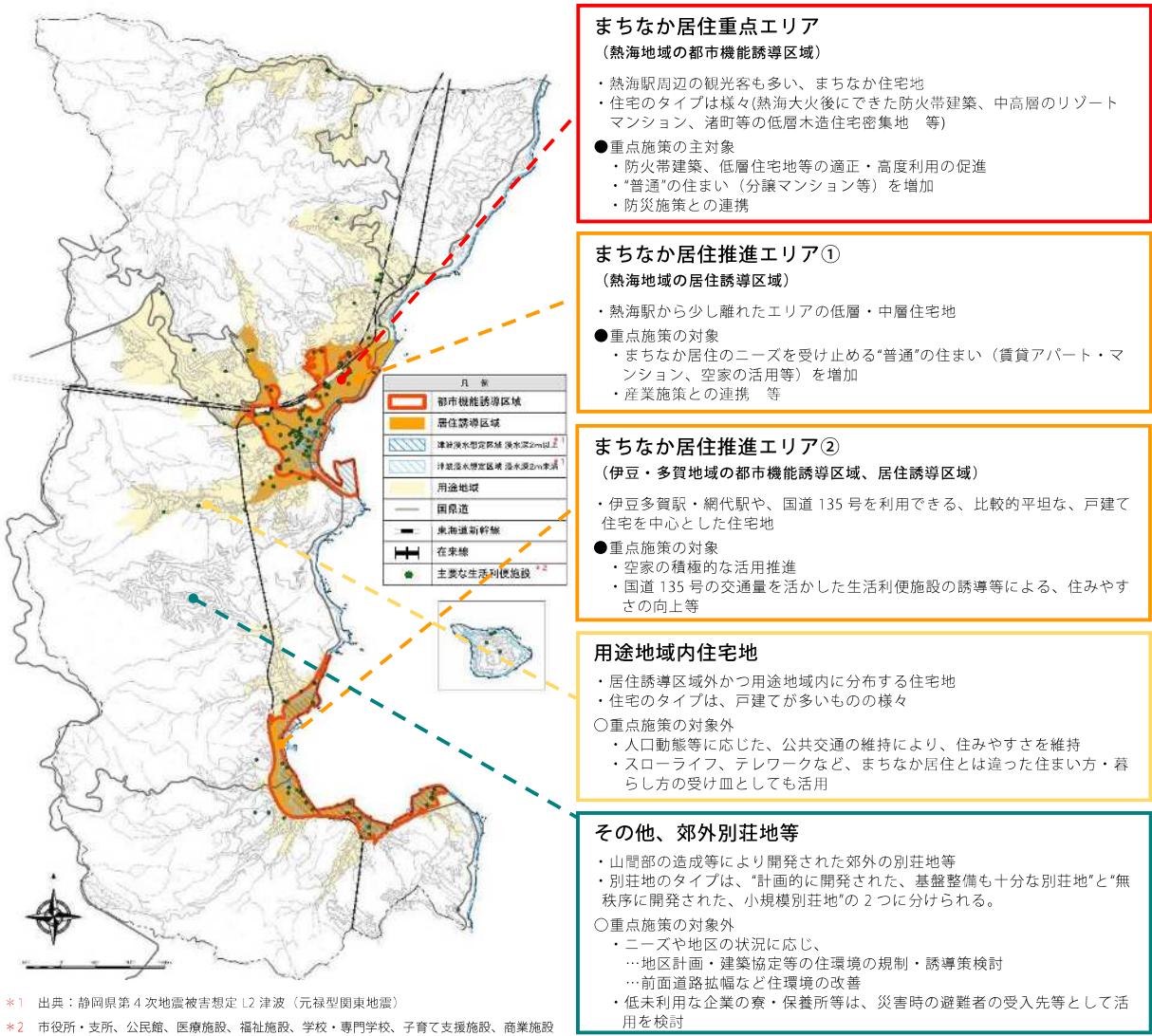
## ■ 热海市住生活基本計画の取組みの全体像とエリアの考え方

- 「住生活基本計画」は、「住生活基本法」に基づき、热海市の住宅や住環境に係る取組を計画的かつ総合的に推進するための計画です。
- 热海市住生活基本計画では、热海市立地適正化計画で示した将来のまちづくりの姿を、住政策の力で実現することを目指し、住政策の取組を4つのテーマに大別し、展開することとしています。

### 【热海市住生活基本計画の施策体系】



### 【都市計画の位置付けを踏まえた、住宅地の分類と施策の体系】



## (2) 対象区域と計画期間

### ① 対象区域

空家等は本市全域に存在するため、本計画の対象は市全域とします。

ただし、空家等の建物や敷地の利活用にあたっては、「熱海市立地適正化計画」で位置付けた居住誘導区域に留意します。

### ② 計画期間

本計画の計画期間は、2026 年度から 2030 年度までの 5 年間とします。

ただし、計画の進捗状況や上位関連計画等の改定、社会情勢の変化などに対応するため、必要に応じて内容の見直しを行います。

### ■ 本計画及び関連計画の計画期間（年度）

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
第 5 次熱海市総合計画		2021→2030（計画期間 10 年）				
熱海市都市計画マスター プラン		2018→2037（計画期間 20 年）				
熱海市立地適正化計画		2022→2037（計画期間 16 年）				
熱海市住生活基本計画		2024→2033（計画期間 10 年）				
熱海市空家等対策計画		2026→2030（計画期間 5 年）				



## II 空家等に係る熱海市の概況

### 1. 人口・世帯の推移

### 2. 住宅ストックの現況

### 3. 热海市の空家等の現況

### 4. 空家等の所有者の意向

### 5. これまでの空家等対策

- 今後も人口減少が進み、空き家（住宅ストック）の増加が見込まれる一方で、人口の転入超・流入超の傾向から空家等の活用につながる「居住ニーズ」が伺えます。
- 全住宅ストックのうち「居住世帯あり」は50%程度で、定住人口だけでは使いきれない住宅ストックがあります。
- 空家等実態調査より、空家等と判定された数は、ここ5年で1.7倍へと増加していますが、空家等になる前に利活用される等により、空家等の増加が抑えられているエリアもあります。
- アンケート調査では、空家等の所有者が売却などを希望していても、相談先が分からず売却の可否を判断できない場合や、遠隔地に居住しているため対応が困難な場合があることが分かり、こうした課題への対策が必要です。

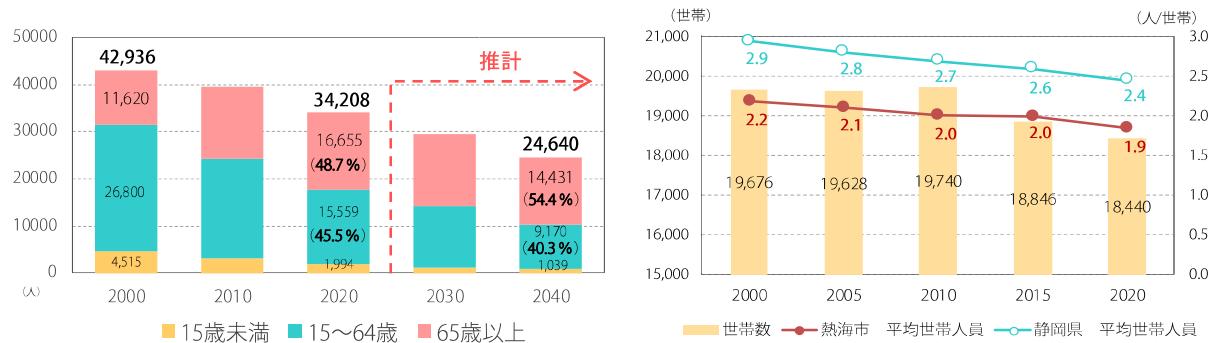
## 1. 人口・世帯の推移

- 人口減少や高齢化に伴い世帯数も減少し、空き家（住宅ストック）の増加が見込まれます。
- 一方、人口の転入・流入の傾向から、空家等の活用につながる「居住ニーズ」が伺えます。

### (1) 高齢化率が約 50%と極めて高く、これからは高齢者も減少。

- 人口減少が急激に進行。
- 世帯数も、人口減少に伴い減少しており、平均世帯人員は県平均に比べて少ない。

#### ■ 人口・高齢化の推移と推計、世帯数・世帯人員の推移 (出典:国勢調査 2020、国立社会保障 人口問題研究所資料 2023)

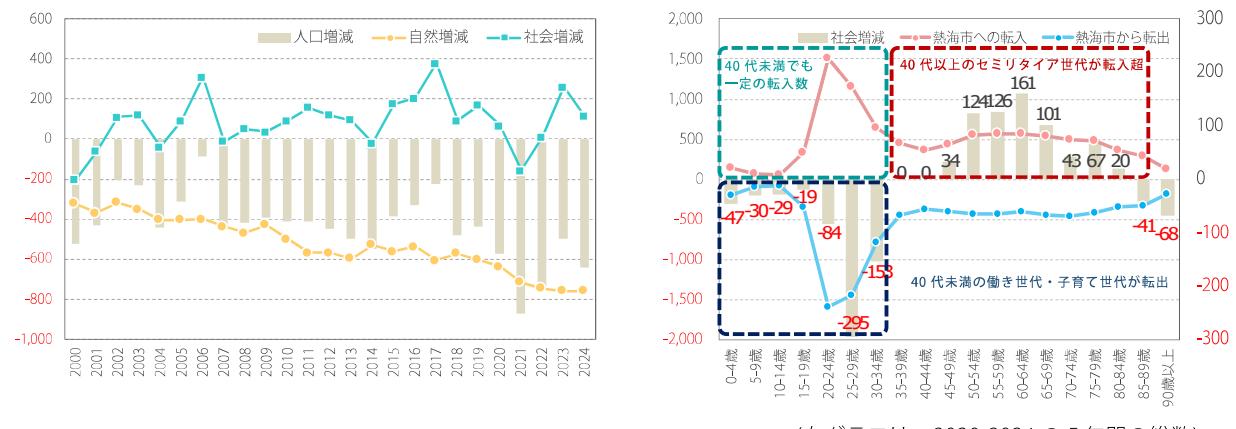


### (2) 人口の社会増減の推移、年齢別の社会動態

- 人口は、社会増の一方、社会増以上の自然減。
- 40代以上のセミリタイア世代が転入超。40代未満の働き世代や子育て世代が転出超。

(20代の転入者は、観光宿泊業の新入社員等と推察)

#### ■ 人口の社会増減の推移 (左)、5歳階級別の社会動態 (右) (出典:都市計画基礎調査、市統計書)



(右グラフは、2020-2024 の 5 年間の総数)

### (3) 近隣市町からの通勤による人口の流入超

- 通勤者は、近隣市町から流入超過で、“熱海に住んで、働きたい”居住ニーズに可能性。
- 東京圏には流出超過となっているが、“熱海で暮らし、東京で働きたい”居住ニーズに可能性。

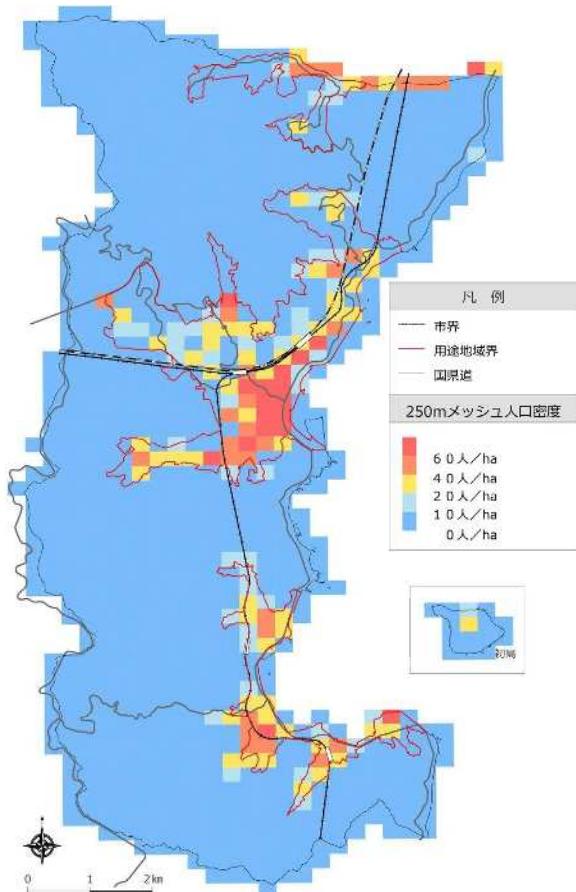
#### ■ 通勤の流入出 (出典：国勢調査 2020)



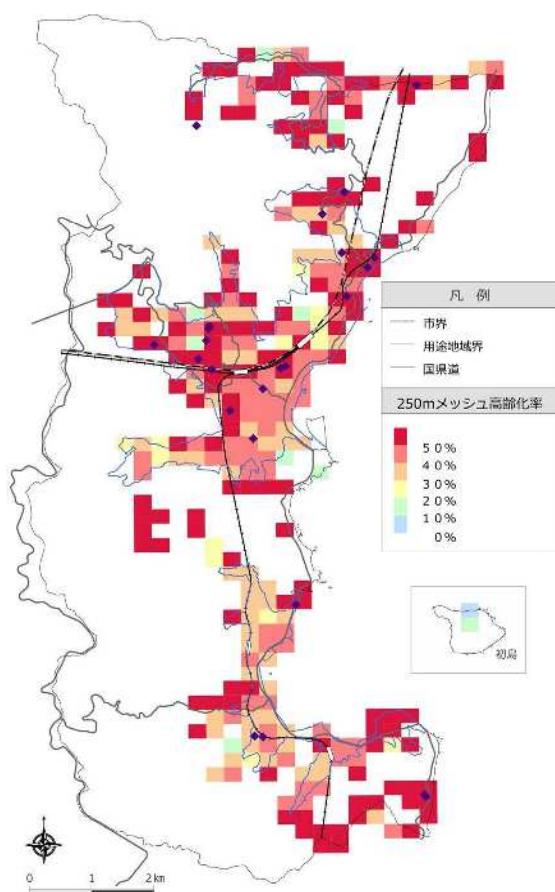
### (4) 高齢化率はどのエリアも高く、空き家の増加が懸念

- 人口密度は、生活サービスが成立する目安とされる 40 人/ha が、用途地域内に分布。
- 高齢化率は、市街地縁辺部のほうが高いが、今後、市街地の高齢化率も向上の見込み。

#### ■ 人口密度の分布 (出典：国勢調査 2020)



#### ■ 高齢化の分布 (出典：国勢調査 2020)



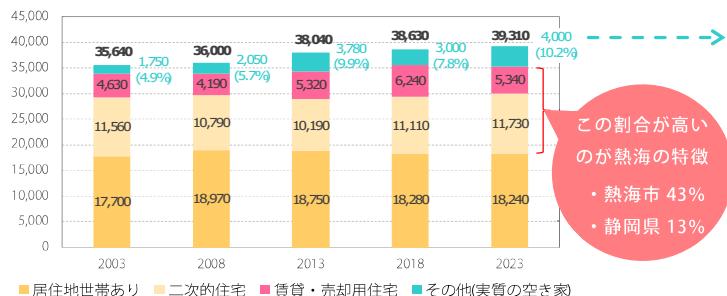
## 2. 住宅ストックの現況

- 人口・世帯の減少に伴い、住宅ストックの増加も鈍化傾向にあります。
- 敷地不足・住宅が高い等の本市特有の事情からか、新築が増えておらず、中心市街地を中心には住宅ストックの老朽化が進んでいます。
- 全住宅ストックのうち「居住世帯あり」は50%程度で、定住人口だけでは使いきれない住宅ストックがあります。
- 居住ニーズ（前頁）に応えるために、中心市街地ではマンション新築等が考えられますが、これには時間がかかることから、喫緊には「空家等を使う」も有効な手段と考えられます。

### （1）住宅ストックの推移、居住世帯のない住宅の老朽・破損状況

- 住宅ストックは、2003年以降、増え続けており、2023年には39,310戸存在。
- 他市町に比して、「二次的住宅（別荘利用）」、「賃貸・売却用」の割合が圧倒的に多い特徴。
- 「実質の空き家」は全体の1割程度だが、他の項目より数・割合ともに目立って増加。

### ■ 住宅ストックの推移、居住世帯のない住宅の老朽・破損状況 （出典：住宅土地統計調査 2023）



【補足】国の統計調査と市の実態調査による空き家

- その他（実質の空き家）  
のなかでも老朽・破損あり ..... 890戸
- 市の実態調査では、  
空家判定（空家法に基づく） ..... 659棟

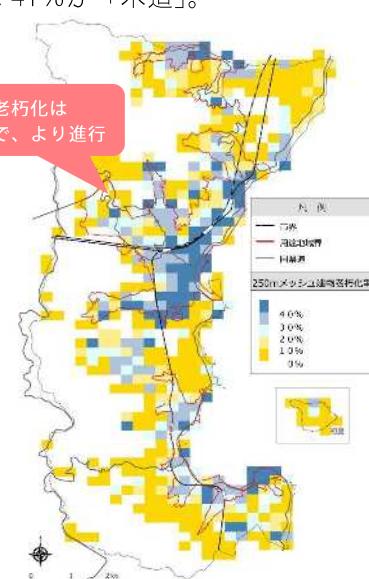
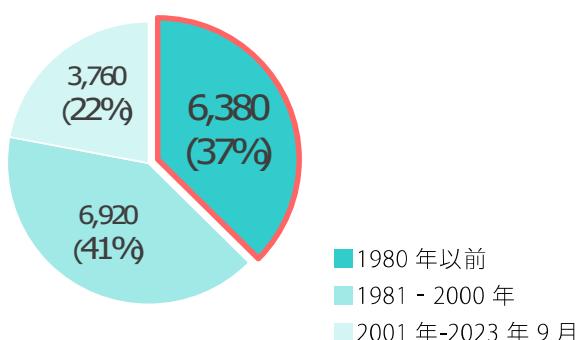
\* 調査方法等が異なるが、概ね類似した数値となっている。

### （2）住宅ストックの建築年別の割合、及び老朽化の分布

- 住宅ストックの建築年は37%が「1980年以前の旧耐震」、構造は41%が「木造」。
- 用途地域内の人団が多いエリアで、建物老朽化がより進行。

### ■ 住宅ストックの建築年別の割合、及び老朽化の分布

（出典：住宅土地統計調査 2023、都市計画基礎調査）

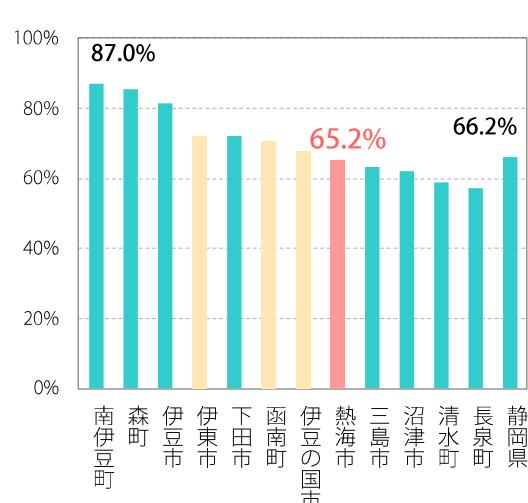


### (3) 住宅の所有形態・建て方・延床面積等

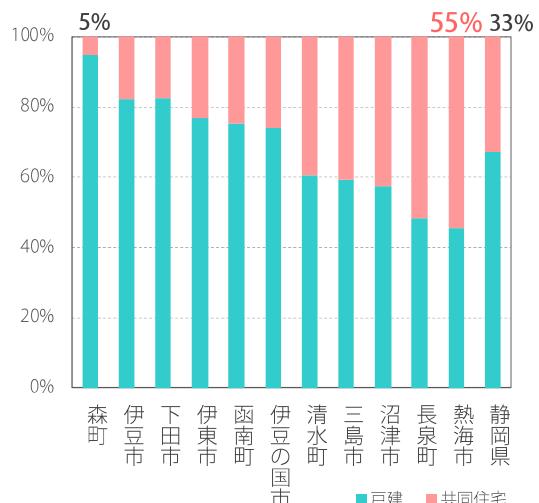
- 持ち家率が県平均より低く、住宅の延床面積が県内で最も少ない。
- 建物の建て方は、戸建住宅より共同住宅のほうが多い。
- 住宅地価は、周辺市町が減少するなか、上昇傾向。

#### ■ 住宅の所有形態・建て方・延床面積等 (出典：国勢調査 2020、住宅土地統計調査 2023、静岡県 HP 地価公示)

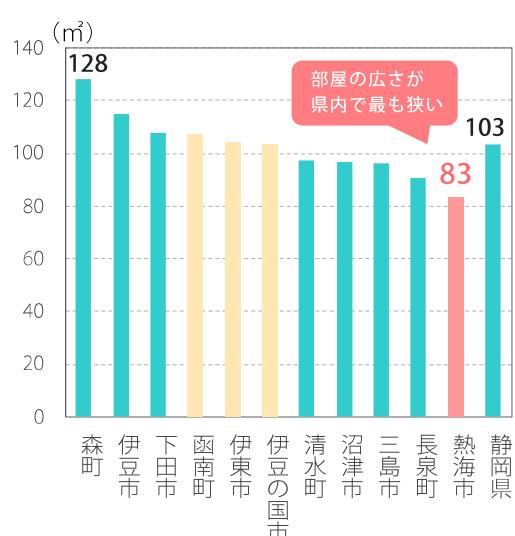
《 持ち家率 》



《 住宅の建て方 》



《 住宅の平均延床面積 》



《 住宅の平均地価 》



#### 【 住宅ストックに係る着目点 】

- 海・山に囲まれた限られた土地に、建て詰まった現況から、住宅を建てたくても建てられない状況が続いている。供給以上の需要となっているため、住宅地価が高まっているのでは？
- こうした住宅を建てられない層に、空き家の需要があるのでは？

### 3. 热海市の空家等の現況

(出典：热海市空家等実態調査 2024、参考資料編も参照)

- 空家等の数は、ここ 5 年で、1.7 倍へと増加しています。
- 一方、居住誘導区域内では、空家等になる前に利活用される等により、空家等の増加が抑えられているエリア（1.3 倍）もあります。

#### （1）住宅ストックの建築年別の割合、及び老朽化の分布

- 空家等の数は、ここ 5 年で増加傾向。空家判定は 80% 前後が用途地域内に分布。
- 用途地域内のうち居住誘導区域外のエリアで、空家等の量が最も多い。（全体の 50% 以上）

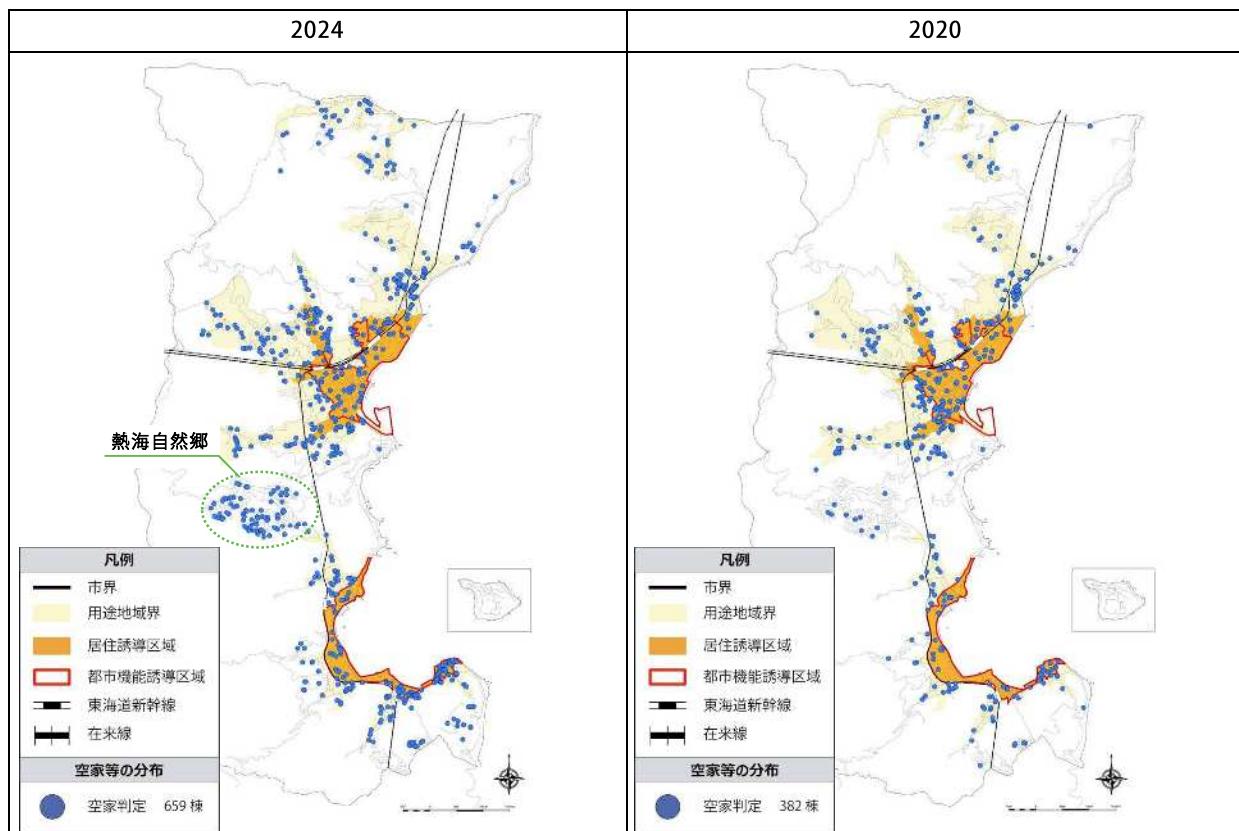
#### ■ 空家等の量のエリア別比較

地域	空家判定			
	2024		2020	
	数	割合	数	割合
全地域	659	100%	382	100%
用途地域	502	76.2%	340	89.0%
居住誘導区域	164	24.9%	123	32.2%
都市機能誘導区域	118	17.9%	85	22.3%

#### （2）空家等の分布と都市計画との関係

- 2024 年と 2020 年の調査を比べると、「居住誘導区域外の用途地域」及び「用途地域外の別荘地」で、空家判定結果による空家とともに、目立って増加。

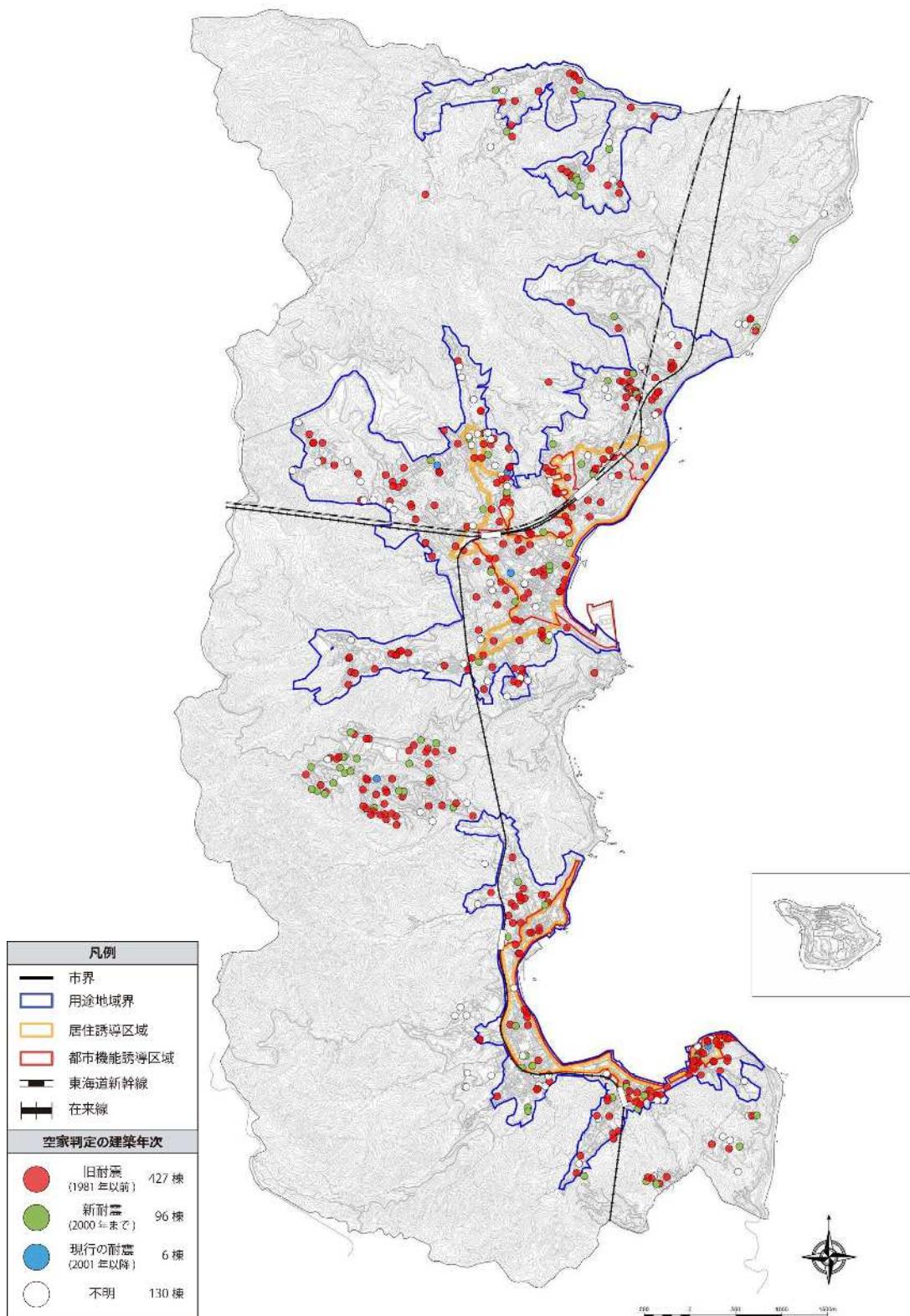
#### ■ 空家等の分布と都市計画との関係



### (3) 空家等の分布と建築年次

- 空家等の多くは、旧耐震基準以前（1981年以前）に建築されている。

#### ■ 空家等の分布と建築年次 (2024年現在)



## 4. 空家等の所有者の意向

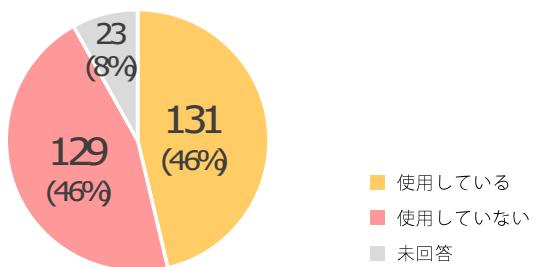
(出典：熱海市空家等実態調査 2024、参考資料編も参照)

- 空家等所有者へのアンケート調査から、相続や転居によって空家等が発生し、空家等として使用しなくなると長期間そのままという状況が伺えます。
- 空家等所有者は、維持管理や有効活用に課題を抱え、対応を模索しています。

回答者数：(N=〇〇) 回答数：(n =〇〇)

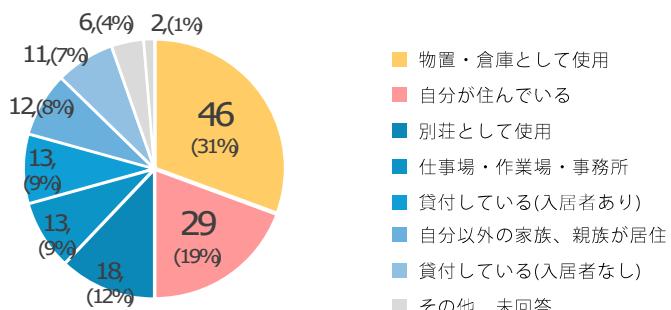
### ① 建物の使用状況 (N=283)

- アンケート回答者が所有する建物のうち、約 50% の 129 件が実質の空家等。



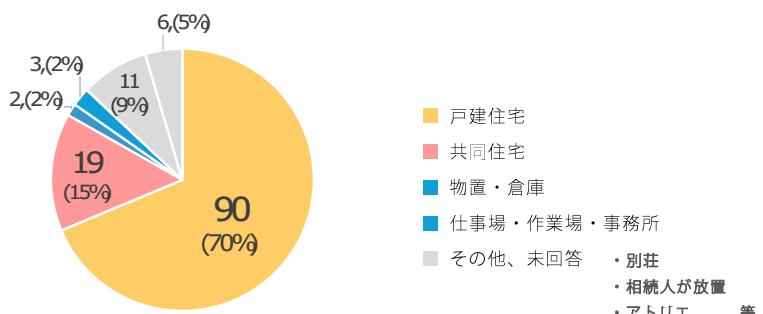
### ② 建物の使用方法 (N=131、n=150)

- 回答者の約 50% が、建物を使用。使用方法として多かったのは、物置・倉庫としての利用が 31%、次いで自分が住んでいるが 19% 等。



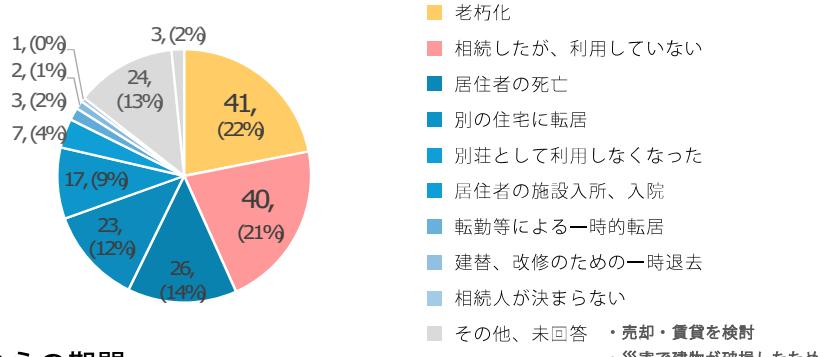
### ③ 建物の用途 (N=129、n=131)

- 建物の用途は、戸建住宅が 70%、次いで共同住宅が 15% と続き、ほとんどが住宅利用。



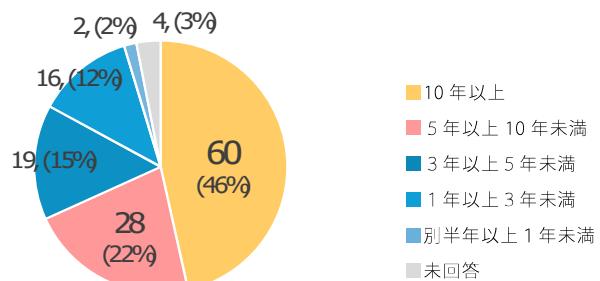
#### ④ 建物を利用しなくなった理由 (N=129, n=187)

- 建物を利用しなくなった理由は、老朽化が 22%で最も多いが、相続や転居も多い。



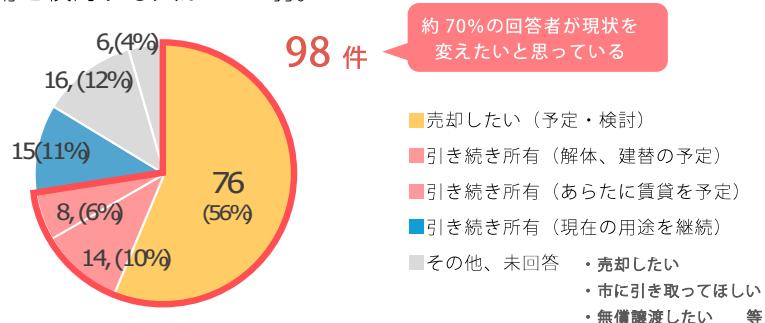
#### ⑤ 建物を利用しなくなつてからの期間 (N=129)

- 建物を利用しなくなつてからの期限は、5年以上が約70%。



#### ⑥ 今後の所有、利活用の考え方、ご予定 (N=129, n=135)

- 今後のご予定は、売却したいと思っている人が 60%弱で最も多く、次いで、所有し続けて解体・建替・賃貸などにより活用を検討する人が 20%弱。



#### ⑦ 建物の売却・利活用について行っていること (N=129, n=147)

- 建物の売却・利活用のために、特に何もしていない方が 30%程度みられる。



## 5. これまでの空家等対策

- 本市は、①空家等の発生予防、②空家等の把握、③空家等の適切な管理、④空家等の利活用、  
⑤特定空家等に係る安全性確保という、5つの方向で空家等対策に取り組んでいます。

① 空家等の発生予防： 固定資産税の住宅用地特例解除、空家出前講座 等

② 空家等の把握： 空家等実態調査（2017年、2024年） 等

③ 空家等の適切な管理： 窓口相談、ワンストップ相談会、「akisol」との提携 等

④ 空家等の利活用： 空き家バンクへの掲載、0円物件の売却等の相談、老朽危険空家除去補助 等

⑤ 特定空家等に係る安全性確保： 特定空家等の認定、所有者等による除却 等

### ■ 热海市における空家等対策一覧

項目	施策		実施主体
① 空家等の発生予防	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家に係る譲渡所得の特別控除</li> <li>・固定資産税の住宅用地特例の解除</li> </ul>		国・市
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家出前講座</li> <li>・我が家の終活セミナー</li> </ul>		県・市
② 空家等の把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等実態調査</li> <li>・近隣からの通報</li> </ul>		市（又は委託）
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・職員による固定資産税等を利用した調査</li> </ul>		市
③ 空家等の適切な管理	所有者等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・文書による助言情報提供</li> </ul>	市 連携協定締結民間業者
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・文書指導反応なし</li> </ul>	市（民間委託）
	不明所有者等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ワンストップ相談会</li> </ul>	県事業、宅建協会、司法書士等
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続相談窓口</li> </ul>	連携協定締結民間業者
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続財産管理人</li> </ul>	市
④ 空家等の利活用	売却	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家バンク掲載依頼</li> </ul>	宅建協会
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・売却</li> <li>・相続</li> <li>・維持管理</li> <li>・解体</li> <li>・0円でも手放したい等相談窓口</li> </ul>	連携協定締結民間業者
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・活用希望者への情報提供や相談</li> </ul>	連携協定締結民間業者
⑤ 特定空家等に係る安全性確保		<ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急安全措置</li> <li>・老朽危険空家除却補助</li> <li>・特定空家等の認定</li> </ul>	市

### III 計画の基本的な考え方

#### 1. 本計画の目標

#### 2. 基本的な考え方

- 本計画は、「総合的・計画的な空家等対策による、暮らしの環境と観光地としての魅力の保全」、「空家等や空家等の跡地を使った、まちづくりの推進」を目標とします。
- 今後、本市の空家等対策を展開するにあたり、以下の考え方をもって取り組みます。
  - ① 所有者等の責務による空家等対策の促進
  - ② 住宅の管理状態に応じた空家等対策の展開
  - ③ 公民連動による空家等対策の推進

## 1. 本計画の目標

- 本計画は、「総合的・計画的な空家等対策による、暮らしの環境と観光地としての魅力の保全」、「空家等や空き家等の跡地を使った、まちづくりの推進」を目標とします。

### (1) 総合的・計画的な空家等対策による、暮らしの環境と観光地としての魅力の保全

管理不全な状態にある空家等は、周辺の住環境だけでなく、都市の魅力をも損なう恐れがあります。特に住宅地と観光地が混在する本市では、空家等による景観悪化や不衛生が、観光にまで悪影響を及ぼす懸念もあります。

市民の豊かで快適な暮らしと観光地としての魅力を守るため、総合的かつ計画的な空家等対策により、管理不全な状態にある空家等の削減を目指します。

### (2) 空き家や空き家跡地等を使ったまちづくりの推進

本市は、山と海に囲まれた地形的制約と既に建て詰まった市街地の現状から、新たな住宅供給が難しく、需要が供給を上回り、住宅の価値が“高い”状況にあります。また、熱海大火以降につくられた住宅の多くは、老朽化が進み、現代の一般的な住宅需要に対し、“狭い”、“古い”といった課題も抱えています。

こうした状況のなか、空家等や空き家等の跡地は、都市の更新と魅力向上に向けた貴重な資源となることから、「空家等を使う」観点をもって、まちづくりと一体で空家等対策を推進して参ります。

具体的には、空家等や空き家等の跡地を活用し、以下のような取組への支援を検討します。

- ・ 単身世帯や子育て世帯のニーズに合った、必要十分な住宅の供給
- ・ 産業の担い手確保に向けた、アパートやマンションの整備
- ・ 暮らしやすさと観光の魅力を高める、観光商業施設等の整備 等

## 2. 基本的な考え方

- 今後、本市の空家等対策を展開するにあたり、以下の考え方をもって取り組みます。
  - ① 所有者等の責務による空家等対策の促進
  - ② 住宅の管理状態に応じた空家等対策の展開
  - ③ 公民連動による空家等対策の推進

### (1) 所有者等の責務

空家等の問題は、所有者等がその管理責任に基づき自ら対策・解決することが原則です。

空家法第5条では、「空家等の所有者等は、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」と規定されています。

このため、第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任において対応することが前提であり、併せて、市が実施する空家等対策に対し協力するよう努める義務があります。

### (2) 住宅の管理状態に応じた空家等対策の展開

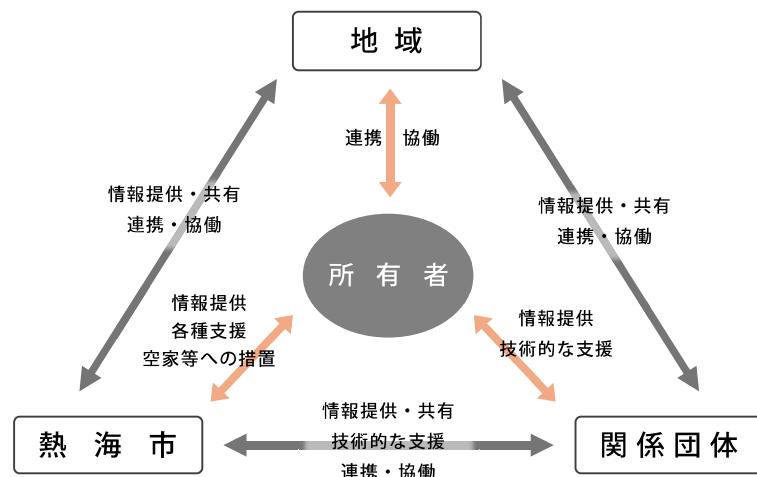
空家等対策は、現時点では問題がなくても将来的に空家等となる可能性のあるもの、改修により利活用や流通が可能なものの、管理が不十分な特定空家等など、管理状態によって異なるため、段階に応じた施策の方向を検討し、位置付けます。

このうち、空家等の利活用に関しては、地域の位置付けや特性に応じた施策を検討します。

空家等の状態	方針	基本施策
の段階なる前に空家等に	(1) 空家等の発生予防	<ul style="list-style-type: none"><li>・市民や所有者等への啓発</li><li>・関係部局や地域団体等との連携</li><li>・空家等の活用や処分を促す税制度の活用</li></ul>
空家等の適正段階管理	(2) 空家等の調査及び情報管理	<ul style="list-style-type: none"><li>・定期的な実態調査の実施</li><li>・所有者不明等への対応</li><li>・空家等情報のデータベースの構築・更新</li></ul>
	(3) 空家等の適正管理の促進	<ul style="list-style-type: none"><li>・市民や所有者等への啓発（再掲）</li><li>・民間事業者との連携による、空家等の管理代行サービスの提供</li></ul>
	(4) 空家等の利活用促進	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等の流通促進</li><li>・空家等対策の重点化①</li><li>・空家等対策の重点化②</li></ul>
	(5) 管理不全空家等への取組	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理不全空家等及び特定空家等の認定</li><li>・管理不全空家等及び特定空家等に対する措置</li></ul>

### (3) 公民連動による空家等対策の推進

空家等の問題は、多岐にわたり、まちづくりにも影響することから、市、専門知識を有した関係団体、地域に住む人たち等とも連携し、対策に取り組んでいきます。



#### ■ 空家等対策に係る関係者の責務・役割 (空家法等を踏まえて記載)

##### ○ 所有者等の責務 (空家法 第5条)

空家等の所有者等は、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努める義務があります。

##### ○ 市の責務 (空家法 第4条)

市は、空家法第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成、これに基づく空家等に関する対策の実施、及びその他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努める義務があります。

##### ○ 関係団体の役割

空家等の問題は、建物の維持管理だけでなく、相続や建物の構造など多岐にわたる専門的な知見が必要となります。

このため、関係団体は、その専門的な知識や技術をもって、市が実施する空家等対策に対して情報共有や技術的支援・助言等を行うなど、空家等の問題解決に向けた取組への協力が求められています。

##### ○ 地域の役割

地域は、良好な住環境を維持するため、空家等を含む地域の日常的な見守りや、空家等に係る情報提供、地域への空家等に関する問題意識の共有など、空家等の発生や放置を未然に防ぐことが求められています。

## IV

# 空家等対策の全体像と施策の概要

## 1. 空家等対策の全体像

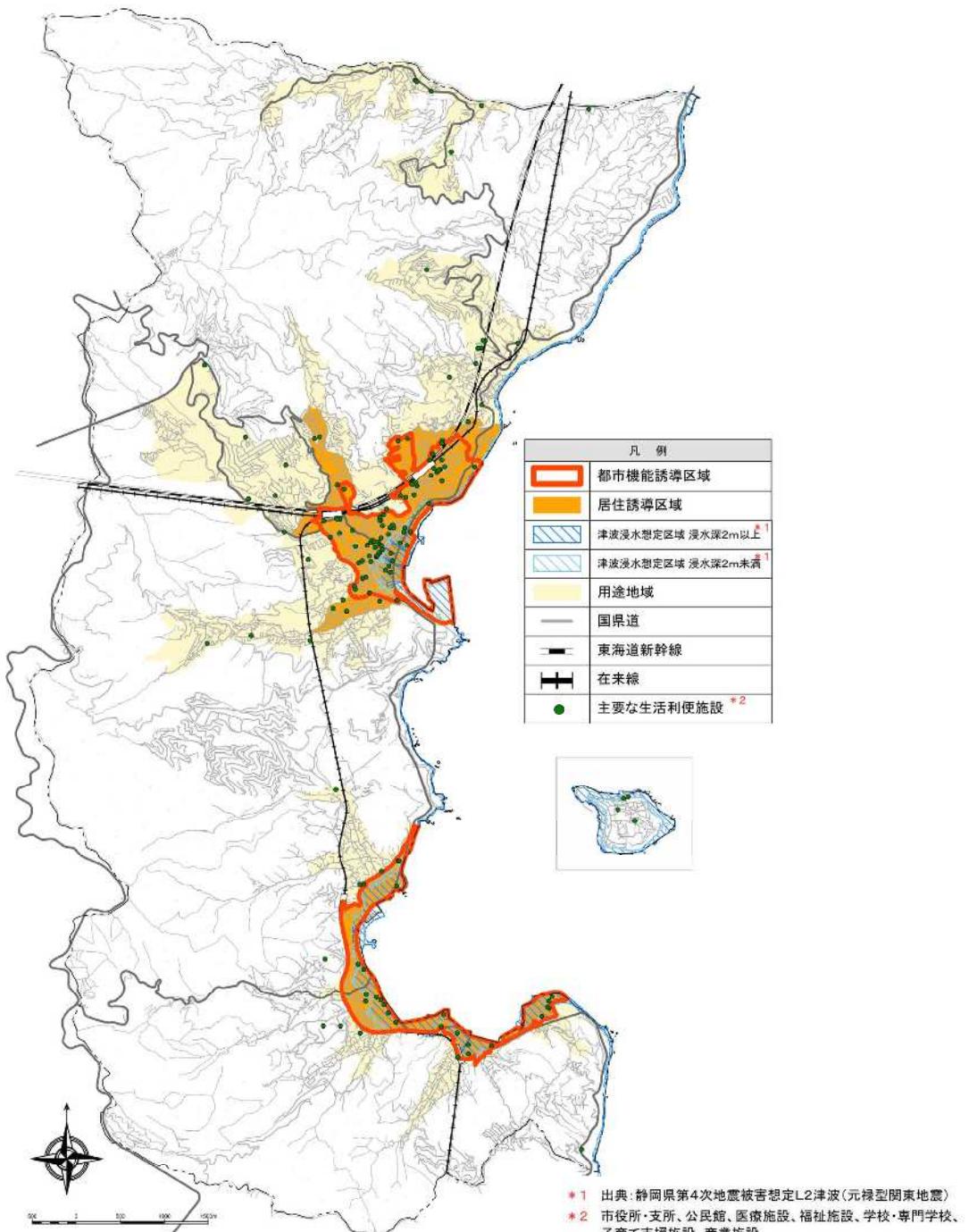
## 2. 施策の概要

- 空家等は市全域に存在するため、市民や所有者への啓発や空家等の適正管理、特定空家等への対応等は、市全域で取り組みます。
- 空家等の利活用は、「熱海市立地適正化計画」や「熱海市住生活基本計画」のエリアの考え方に基づき、都市機能誘導区域及び居住誘導区域内を対象として重点的に取り組みます。
- 個別具体的な空家等対策は、次の5つの考え方に基づき、進めます。
  - ・ 安全で良好な住環境を維持していくために、既存の空家等に加え、新たな空家等の発生防止・抑制を図ります。
  - ・ 刻々と変化する空家等の状況について最新情報を把握できるよう、実態調査等による情報収集やデータベースの構築に取り組みます。
  - ・ 空家等の所有者への啓発と民間事業者等との連携により、地域住民の生活環境や観光地としての価値に影響を及ぼさないよう適正管理を促進します。
  - ・ 空家等の所有者と活用希望者が安心して取引ができるよう空家等情報の充実化や、エリアや空家等の特性に応じた活用を促進します。
  - ・ 市民からの通報や実態調査から把握した空家等の中で、地域に悪影響を及ぼしている空家等においては、空家法及び市条例に基づき、管理不全空家等及び特定空家等の認定を行います。

## 1. 空家等対策の全体像

- 空家等は市全域に存在するため、市民や所有者への啓発や空家等の適正管理、特定空家等への対応等は、市全域で取り組みます。
- 空家等の利活用は、「熱海市立地適正化計画」や「熱海市住生活基本計画」のエリアの考え方に基づき、都市機能誘導区域及び居住誘導区域内を対象として重点的に取り組みます。

### ■ 热海市における住政策に係るエリアの位置付け



## ■ 空家等対策の全体像

方針	施策の分類	具体施策	主要な取組エリア
(1) 空家等の発生予防	・市民や所有者等への啓発	・市ホームページ・広報あたみ・リーフレット等による、情報提供 ・空家出前講座・終活セミナー等による、家の終活促進 ・固定資産税の納付書に空家等相談窓口のチラシを同封し、市内外居住者へ啓発	市全域
	・関係部局や地域団体等との連携	・空家化の兆候把握・早期対応の仕組づくり ・空家等管理活用支援法人の検討	市全域
	・空家等の活用や処分を促す税制度の活用	・空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例の周知 ・固定資産税等の特例（住宅用地特例解除）の周知	市全域
(2) 空家等の調査及び情報管理	・定期的な実態調査の実施	・空家等実態調査の実施 ・近隣からの通報等による、空家等の把握	市全域
	・所有者不明等への対応	・職員による、固定資産税の情報等を利用した調査	市全域
	・空家等情報のデータベースの構築・更新	・収集した空家等情報のデータベース化 ・データベースの更新・適正管理・活用	市全域
(3) 空家等の適正管理の促進	・市民や所有者等への啓発（再掲）	・市ホームページ・広報あたみ・リーフレット等による、情報提供（再掲） ・空家等相談窓口による、空家等の管理に係る相談対応 ・市外所有者への訪問による、空家等の活用に係る意向調査の実施	市全域
	・民間事業者との連携による、空家等の管理代行サービスの情報提供	・空家等の維持管理・見守りサービスによる、空家等の状態悪化防止	市全域
(4) 空家等の利活用促進	・空家等の流通促進	・空き家バンクの運営の検討・情報掲載 ・流通促進策の検討・実施 ・空家等の活用希望者に対し、エリアや物件の特性に合わせた活用方法の提案	市全域
	・空家等対策の重点化①	・空家等の改修（リフォーム・リノベーション）支援の検討 ・耐震性能・リフォーム等に係る事前調査による、空家等情報の充実化の検討 ・金融機関・民間との連携支援（リバースモーゲージ）	居住誘導区域
	・空家等対策の重点化②	・空家等活用促進区域の検討 ・空家等の解体支援（跡地を特定テーマで利用する場合）	都市機能誘導区域
(5) 管理不全空家等への取組	・管理不全空家等及び特定空家等の認定	・空家法や市条例に基づく、管理不全空家等及び特定空家等の認定	市全域
	・管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	・空家法や市条例に基づく、管理不全空家等及び特定空家等の応急措置や除却	市全域

## 2. 施策の概要

### (1) 空家等の発生予防

- 今後も人口減少により、空家等の増加が見込まれるなか、安全で良好な住環境を維持していくために、新たな空家等の発生防止・抑制を図ります。

#### ① 市民や所有者等への啓発

相続や転居をきっかけとして発生した余剰住宅の多くが、利活用や処分の方法が分からず、買い手が見つからない、相談先も分からずといった理由で空き家となる場合があります。

このため、市の広報・終活セミナー等を活用し、市民や住宅所有者等（市外含む）に対して、空家等情報や制度などの知識、接道条件や用途規制などの建築基準法上の問題、適切な相続対策の必要性等の周知・啓発に努め、空家等の問題意識を高めてもらうことで、空家等の発生予防につなげます。

#### ② 関係部局や地域団体等との連携

人口減少による世帯減少及び住宅ニーズの低減が見込まれるなか、これまで以上に空家等の発生予防を図る必要があります。このため、専門性を有する関係者と連携し、多角的な視点をもって、より質の高い、きめ細やかな対策を図ることを目指します。例えば、福祉関係者と連携した重点的・優先的な呼びかけによる、空家等の早期発見や未然防止策等を検討していきます。

#### ③ 空家等の活用や処分を促す税制度の活用

空家等の所有者の行動を促すため、ホームページや広報等を使い、相続した空家等を売却する際の税負担軽減制度や、空家等を放置した場合に固定資産税の軽減措置が解除される仕組などの情報周知を図ります。

### ■ 施策の進め方・実施主体

施策	主要取組 エリア	実施主体	実施期間		
			短期	中期	長期
<b>① 市民や所有者等への啓発</b>					
市ホームページ・広報あたみ・リーフレット等による、情報提供	市全域	県・市	5	10	15
空家出前講座・終活セミナー等による、家の終活促進			5	10	15
固定資産税の納付書に空家等相談窓口のチラシを同封し、市内外居住者へ啓発			5	10	15
<b>② 関係部局や地域団体等との連携</b>					
府内関係部局との意見交換による体制の強化	市全域	市・関係団体 ・地域	5	10	15
空家等管理活用支援法人の検討・設置			5年以内に設置	5	10
<b>③ 空家等の活用や処分を促す税制度の活用</b>					
空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例の周知	市全域	国・市	5	10	15
固定資産税等の特例（住宅用地特例解除）の周知			5	10	15

## ① 市民や所有者等への啓発のためのセミナーやイベントの実施 (出典: 静岡県 HP、広報あたみ)

□ワンストップ相談会



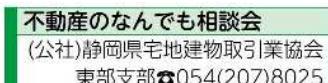
静岡県空き家の無料相談会  
み一度空き家に興味があるか?  
9月9日(土) 10:00~15:00  
9月16日(土) 10:00~15:00  
会場: 藤枝市役所  
会場: 三島市文化プラザ  
会場: 湖西市役所  
会場: 藤枝市役所  
会場: 三島市文化プラザ  
会場: 湖西市役所  
会場: 藤枝市役所

□終活セミナー



令和7年度我が家の終活セミナー  
~今から実家の終活について考えてみませんか?~  
内閣府・静岡県共催  
要予約・参加無料  
講師: はさかさ  
田舎: おとこじとこ  
外評: つま今年も開催決定!

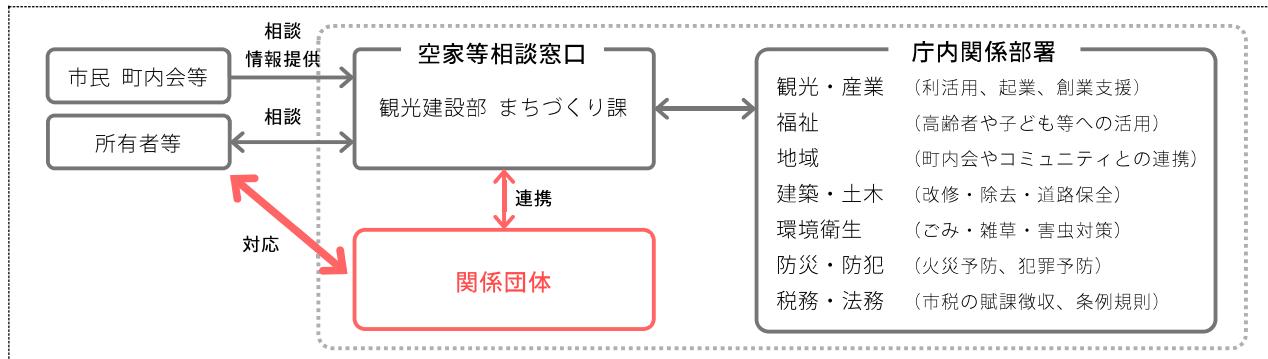
□広報あたみのお知らせ



不動産のなんでも相談会  
(公社)静岡県宅地建物取引業協会  
東部支部☎054(207)8025

不動産のなんでも相談会を無料で開催します。  
日時: 9月22日(月)午前10時30分~正午、午後1時30分~3時  
場所: 热海商工会議所2階

## ②-1 空き家等相談窓口の運営体制強化のイメージ (\*空き家等管理活用支援法人については検討中)

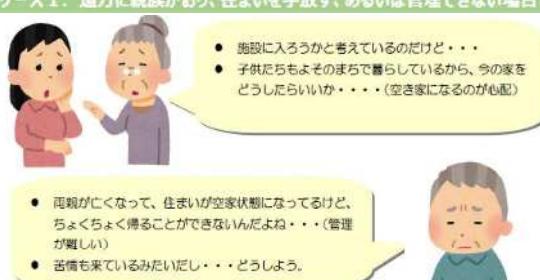


## ②-2 民生委員等による福祉分野と連携した空き家対策事例 (出典: 国土交通省資料、太宰府市空き家予防推進協議会)

- 高齢者やその家族と接点が深い福祉関係者（ケアマネジャー・民生委員）及び自治会等と連携して、空き家等対策に取り組むことで、空き家の発生予防啓発につなげる。

### □ 対話集（相談ケース別）

ケース1. 遠方に親族があり、住まいを手放す、あるいは管理できない場合



施設に入ろうかと考えているのだけど...  
子供たちもよそのままで暮らしているから、今の家はどうしたらいいか...  
両親が亡くなって、住まいが空き家状態になってるけど、ちょくちょく帰ることができないんですね...  
苦情も来ているみたいだし...どうしよう。



## ③ 空き家の活用や処分を促す税制度 (出典: 国土交通省資料)

### ■ 空き家の発生抑制を促す特例措置（3,000万円控除）の拡充・延長

- 空き家の譲渡所得の3,000万円控除について、適用期間を4年間（令和6年1月1日～令和9年1月2日）に延長するとともに買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充。

#### <制度イメージ>



### ■ 固定資産税等の住宅用地特例に係る空き家対策上の措置

- 適切な管理が行われていない空き家が放置されることへの対応として、固定資産税等の住宅用地特例を解除。

	小規模住宅用地 (200m <sup>2</sup> 以下の部分)	一般住宅用地 (200m <sup>2</sup> を超える部分)
固定資産税の 課税標準	1/6に減額	1/3に減額

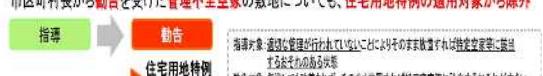
#### <特定空家等(※1)に対する措置>

市区町村長から勧告を受けた特定空家の敷地について、住宅用地特例の適用対象から除外



#### <管理不全空家等(※2)に対する措置>

市区町村長から勧告を受けた管理不全空家の敷地についても、住宅用地特例の適用対象から除外



## (2) 空家等の調査及び情報管理

- 空家等の対策を検討・実施するにあたり、刻々と変化する空家等の最新状況を把握できるよう、実態調査等による情報収集やデータベースの構築に取り組みます。

### ① 定期的な実態調査の実施

空家等実態調査は、空家等の最新状況や対策効果を把握するための基本情報として、今後も継続します。また、地域に住む方からの通報等をもとに、空家等実態調査を随時更新していきます。

### ② 所有者不明等への対応 (P 33 管理不全空家等及び特定空家等への認定の流れ 参照)

空家等の問題は、所有者等自らによる解決を原則とするため、実態調査において空家等と判断された建築物については、空家法第10条に基づき、固定資産税の課税台帳データ等により建築物の所有者等を特定します。

### ③ 空家等情報のデータベースの構築・更新

総合的・計画的な空家等対策の検討・実施にあたり、令和8年度より導入される国の空き家データベースシステムを活用し、空家等実態調査の結果をデータベース化し、情報の一元化やG I S上での展開（地図上で位置情報等を管理）を図るとともに、情報の共有・管理・更新します。

なお、空家等情報は、個人情報を含むため、関係する主体の業務内容に応じた閲覧範囲の限定、情報漏洩への十分な注意などに留意して取り扱うこととします。

## ■ 施策の進め方・実施主体

施策	主要取組 エリア	実施主体	実施期間		
			短期	中期	長期
○ 定期的な実態調査の実施					
空家等実態調査の実施	市全域	市・地域	5	10	15
近隣からの通報等による、空家等の把握					
○ 所有者不明等への対応					
職員による、固定資産税の情報等を利用した調査	市全域	市	5	10	15
○ 空家等情報のデータベースの構築・更新					
収集した空家等情報のデータベース化	市全域	市	5	10	15
データベースの更新・適正管理・活用					

### (3) 空家等の適正管理の促進

- 空家等の所有者は、周辺環境に悪影響を及ぼさないよう、住宅を日常的に適正管理していくことが求められます。
- 一方、これまでの実態調査から、管理が不十分な空家等は一定数存在し、これらが放置されることによって利活用や市場流通の機会を失うだけでなく、地域の安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害など、地域住民の生活環境や観光地としての価値に様々な悪影響を及ぼすことが懸念されます。
- このため、空家等の所有者への啓発に加え、管理代行サービスを提供する民間事業者と連携を検討するなど、空家等の適正管理を促進します。

#### ① 市民や所有者等への啓発（再掲）

空家等の所有者に対して、市ホームページや相談窓口を通じて啓発を行います。市外所有者等には、訪問による空家等の活用に係る意向調査の実施を検討します。

#### ② 民間事業者との連携による、空家等の管理代行サービスの情報提供

“市外に居住”、“高齢”等から、空家等の所有者自らの適切な管理が難しいこともあります。また、観光地としての特性から、本市では別荘など特殊な空家等も多く、こうした事情を抱える所有者に対し、空家等の管理代行サービスを提供する民間事業者を紹介し、空家等の状態悪化を防ぎます。

#### ■ 施策の進め方・実施主体

施策	主要取組 エリア	実施主体	実施期間		
			短期	中期	長期
○ 市民や所有者等への啓発（再掲）					
市ホームページ・広報あたみ・リーフレット等による、情報提供（再掲）	市全域	市 関係団体	5	10	15
空家等相談窓口による、空家等の管理に係る相談対応			5	10	15
市外所有者への訪問による、空家等活用に係る意向調査の検討			5	10	15
○ 民間事業者との連携による、空家等の管理代行サービスの情報提供					
空家等の維持管理・見守りサービスによる、空家等の状態悪化防止	市全域	市 関係団体	5	10	15

## (4) 空家等の利活用促進

- 空家等実態調査では、空家等の所有者が売買等を希望していても、相談先が分からず、売買等の可否を判断できない場合があることが分かりました。一方、空家等の活用希望者も意思決定に必要な情報が不足しており、その結果、利活用や流通が進んでいない状況が考えられます。
- このため、所有者と活用希望者の双方が安心して取引できるよう、空家等情報の充実化や、エリアや空家等の特性に応じた活用を促進します。

### ① 空家等の流通促進

空家等の活用希望者に対し、空き家バンク等の空家等情報の掲載を促します。なお、流通促進に向けた対策として、市の都市計画等に関する位置付けや、エリアの住宅地特性や居住ニーズを踏まえた、空家等の活用方策を検討していきます。

### ② 空家等対策の重点化①

空家等の活用希望者の活用意欲を高めるような、空き家バンク等の空家等情報の充実化を促します。具体的には、築年数や間取りなどの基本情報に加え、ホームインスペクションの実施を支援することで、耐震性能やリフォームに係る費用等の追加記載を検討します。

### ③ 空家等対策の重点化②

空家法の改正を踏まえ、国のガイドラインに基づき、都市機能誘導区域など経済的・社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考えるエリアを対象に「空家等活用促進区域」を検討します。

## ■ 施策の進め方・実施主体

施策	主要取組 エリア	実施主体	実施期間		
			短期	中期	長期
<b>○ 空家等の流通促進</b>					
空き家バンクの運営の検討・情報掲載	市全域	市	5	10	15
流通促進策の検討・実施		宅建協会	5	10	15
空家等の活用希望者に対し、エリアや物件の特性に合わせた活用方法の提案		連携協定 締結事業者	5	10	15
<b>○ 空家等対策の重点化①</b>					
空家等の改修（リフォーム・リノベーション）支援の検討	居住誘導区域	市 関係団体	5	10	15
耐震性能・リフォーム等に係る事前調査（ホームインスペクション）による、空家等情報の充実化の検討			5	10	15
金融機関・民間との連携支援（リバースモーゲージ）			5	10	15
<b>○ 空家等対策の重点化②</b>					
空家等活用促進区域の検討	都市機能 誘導区域等	市	5	10	15
空家等の解体支援（跡地を特定テーマで利用する場合）			5	10	15

## ① 空き家バンク等による空家等情報の掲載事例

(出典：(公社) 静岡県宅地建物取引業協会 HP)



自然に囲まれた隠れ家！温泉付きの檜風呂有！  
B B Qスペース&車庫完備！貸別荘・民泊等におすすめ！

価格	980万円	3DK	駐車面積133.99m <sup>2</sup> (公称) 土地面積462.91m <sup>2</sup>
面積	標準家屋面積約300m <sup>2</sup>		
建ぺい率/容積率	40% / 200%		
都市計画区域/地図	芦川町山ノ内地図		
禁年月/年数	1993年1月 / 30年		
引渡可否/年月/状況	相談 / 未定		
専有面積	133.99m <sup>2</sup> (公称) 駐車付		
内装	リノベーション、温泉露天風呂、貸別荘・民泊等		
外観	木造、外壁・屋根・屋上		
山古志	和の趣		

## ② ホームインスペクションとは

(出典：国土交通省資料)

- ・ 住宅の劣化・不具合の状況調査のこと (建物の基礎、外壁等の部位ごとに調査)
- ・ 調査にかかる料金は5万円前後で、通常依頼主である売主が負担
- ・ 2018年より、既存住宅の取引において、宅地建物取引業者との媒介契約書面に建物状況調査のあっせんの有無を記載
- ・ メリットとして、
  - …売主は、引渡し後のトラブル回避、競合物件との差別化等
  - …買主は、専門家のオスマツキで安心して購入判断、メンテナンスの見通がつく等
- \* 三島市では、売却予定の住宅を対象に、市が先着順・戸数限定で専門家を無料派遣し、ホームインスペクション（住宅診断）を実施



## ③ 空家等活用促進区域について

(出典：国土交通省資料をもとに加筆)

**【空家等活用促進区域の対象】**

市区町村が経済的社会的活動の促進のために  
重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

- ・ 中心市街地
- ・ 地域再生拠点
- ・ 地域住宅団地再生区域
- ・ 歴史的風致の維持・向上を  
図るための重点区域
- ・ 商店街活性化促進区域
- ・ 農村地域等移住促進区域
- ・ 観光振興のための滞在促進地区
- ・ 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振  
興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整  
備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図る  
ことが必要であると市区町村が認める区域

**「区域の設定に係るガイドライン」(R5.12公表)の概要**

```

graph TD
    A[①まちづくり  
課題の抽出] --> B[②区域案・  
指針案の検討]
    B --> C[③区域の設定]
    C --> D[④運用開始]
  
```

①まちづくり  
課題の抽出

②区域案・  
指針案の検討

③区域の設定

④運用開始

【事例】

○ 兵庫県赤穂市  
・ 指定区域は、観光需要  
が高まる一方で空家等の  
増加が課題となっていた  
ため、景観保全と地域活  
性化を目的に建築規制を  
緩和し、空家等を住宅・  
事業所・交流拠点として  
活用する改修補助を導入  
した。

(用途ごと補助額を設定)

## ■ 空き店舗等利活用促進事業補助事業

(出典：小田原市 HP)

- ・ 空き家だけでなく空き店舗に対して、また買い手や借り手だけでなく、売り手や貸し手のリフォーム、リノベーション等に対し支援する事例
- ・ 事業者出店時の受皿となり得る物件を増やし、商店街の賑わい創出を目的に、空き店舗等の所有者には改修費の一部、出店者には開業時の広告宣伝費の一部を補助。また、早期に顧客を獲得し安定化を図れるよう広告宣伝費の一部を補助。
- ・ 対象エリア内にある空き店舗・空き家・空き事務所で対象となる事業の補助要件を満たす場合以下の補助
  - …所有者に対して対象経費の2/3（上限100万円）の補助。
  - …この事業で改修した物件の出店者に対しては、広告宣伝費対象経費の1/2（10万円）の補助

## (5) 管理不全空家等への取組

- 地域や観光地としての景観や環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、所有者等に空家法の手順に沿って指導等を行い、改善を求めます。
- 改善がみられない場合には、空家法及び市条例に基づき「管理不全空家等」又は「特定空家等」に認定し、行政指導や行政処分を行います。

### ① 管理不全空家等及び特定空家等の認定

市民からの通報や実態調査から把握した空家等の中で、地域に悪影響を及ぼしている空家等においては、空家法及び市条例に基づき、管理不全空家等及び特定空家等の認定を行います。

### ② 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

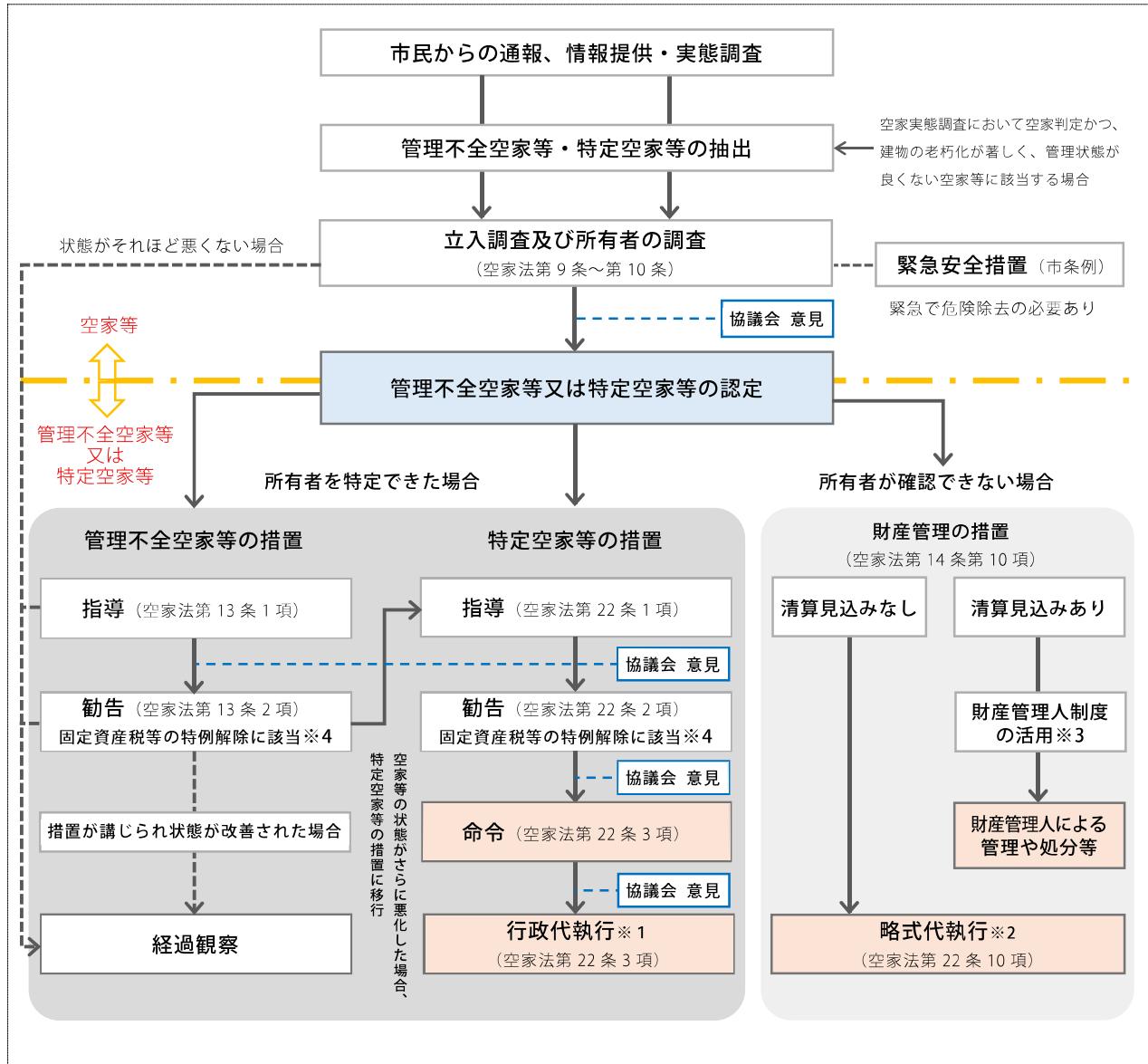
管理不全空家等及び特定空家等に認定されたものは、空家法に基づく行政指導（助言・指導・勧告）を行います。なお勧告を受けた管理不全空家等及び特定空家等は、固定資産税等の住宅用地特例解除に該当します。特定空家等については、所有者等が行政措置に従わない場合、行政処分（命令・行政代執行）を講じ、空家等の取り壊し等が可能になります。

空家等の所有者が確認できない場合は、所有者等の特定に努めますが、場合によっては行政による略式代執行や財産管理人制度の活用を検討します。

### ■ 施策の進め方・実施主体

施策	主要取組 エリア	実施主体	実施期間		
			短期	中期	長期
○ 管理不全空家等及び特定空家等の認定	空家法や市条例に基づく、管理不全空家等及び特定空家等の認定	市全域	市	5	10 15
○ 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	空家法や市条例に基づく、管理不全空家等及び特定空家等の応急措置や除却	市全域	市	5	10 15

## ■ 管理不全空家等及び特定空家等への認定の流れ



## ■ 主要な用語説明

### ※1 行政代執行

特定空家等に対して市が所有者等に必要な措置を命じても従わない場合に、市が所有者等に代わり解体や撤去などの作業を強制的に実施し、その費用を後から所有者等に請求する制度です。

### ※2 略式代執行

所有者等が不明な特定空家等に対して、通常必要な命令手続きを省略し、市が所有者等に代わり撤去などを行える制度です。所有者等が不明で連絡が取れず放置すれば倒壊等の恐れがあり、緊急性が高い場合に認められます。

### ※3 財産管理人制度

所有者等が不明な場合、家庭裁判所が選任する「財産管理人」が所有者等に代わり財産を管理する制度です。

### ※4 税制上の措置

所有者等に対し、必要な措置をとることを勧告した時点で、土地に適用されている固定資産税の住宅用地特例（最大1/6に軽減される制度）が適用されなくなる措置のことを指します。





## 計画の推進

### 1. 推進体制

### 2. 住政策の全体像を踏まえた、エリアごとの空家等対策の検討

- 空家等対策計画に基づく施策の推進・進捗管理・見直し等を図るため、「ワンストップ窓口」、「市役所内連絡調整」、「空家等対策協議会」を位置付けます。
- また、増加する空家等への対策のひとつとして、空家法に基づく「空家等管理活用支援法人」の制度設計・導入を目指します。
- なお、空家等対策は、個々の建物の状況に併せた利活用等を検討するだけでなく、空き家の立地する地域の位置付け・特性・ニーズまで踏まえて、進める必要があります。
- このため、熱海市の住宅事情・住環境を丁寧に把握・分析し、住政策の全体像を整理したうえで、エリアごとの個別具体的な空家等施策を検討していくこととします。

## 1. 推進体制

- 空家等対策計画に基づく施策の推進・進捗管理・見直し等を図るため、「ワンストップ窓口」、「市役所内連絡調整」、「空家等対策協議会」を位置付けます。
- このほか、増加する空家等への対策のひとつとして、空家法に基づく「空家等管理活用支援法人」の制度設計・導入を目指します。

### (1) ワンストップ窓口

ワンストップ窓口は、市民、町内会、所有者等及び関係機関や府内関係部署からの情報等を、「観光建設部まちづくり課」を窓口として一元化することで、管理・統制を図るもので

### (2) 市役所内連絡調整

空家等対策にあたり、市役所内の連携を必要とする関係部署において、空家等に係る情報共有、関係部署の所管業務の観点より利活用施策を検討、個別具体的な施策の実施に係る調整等を行います。

このほか、特定空家等について、措置内容の検討、及び検討結果を関係する計画等に反映し、対策を推進します。

### (3) 空家等対策協議会

空家等対策協議会は、市長のほか、地域住民、市議会議員、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長が必要と認める者で構成します。

空家等対策計画の策定・見直し、計画に基づく対策の進捗管理、特定空家等の該当可否等について協議します。

### (4) 空家等管理活用支援法人

増加する空家等への対策のひとつとして、空家法に基づく「空家等管理活用支援法人」の制度設計・導入を目指します。

## ■ 空家等管理活用支援法人の制度概要 (国土交通省資料をもとに作成)

### 【制度設計の背景】

- 所有者が空家等の活用や管理について相談等できる環境が十分でない。
- 多くの市区町村では人員等が不足。所有者への働きかけ等が十分にできない。
- ➡ 市区町村が、空家等の活用や管理に取り組む NPO 法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定。市町から法人に同意のあった空家等の所有者の情報を提供したうえで、当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

### 【支援法人の指定が考えられる事業者】

- ➡ 空家等対策の実績のある法人等
- ➡ 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象

### 【支援法人が行う業務の例示】

- ・所有者・活用希望者への相談・情報提供
- ・所有者からの委託に基づく空家等の活用や管理
- ・空家等の活用又は管理に関する普及啓発
- ・市区町村からの委託に基づく所有者の探索 等

## ■ 静岡県内における空家等管理活用支援法人の導入事例 (藤枝市、森町ホームページ等をもとに作成)

- 県内では、藤枝市・森町のみ。
  - … 藤枝市は、市の空き家ゼロにサポーターに登録し活動実績がある、株式会社 3 社を指定（2 社は藤枝市、1 社は静岡市）
  - … 森町は、町内でリノベーション業に取り組む、一般社団法人 1 社を指定
- 支援法人には、以下のような仕事をパッケージで発注
  - … 相談・情報提供： 支援法人の施設内に、相談窓口・電話相談窓口を開設
  - … 定期的な空家等の状態確認： 建築士・建築大工技能士などの資格所有者が、所有者や地域からの連絡に応じ確認
  - … 空家等に係る調査研究： 有識者や士業との連携を図るための勉強会開催
  - … 普及啓発： 空き家マッチングツアー開催、空き家リノベーションワークショップ開催、SNS による情報発信 等

### 【藤枝市の事例】

- 「空き家ゼロにサポーター」の取組
  - ① イベント（セミナー、ワンストップ相談会のようなもの）
  - ② DIY イベント（体験⇒業者が仕上げてリフォーム済み中古物件として販売）
- 空家等管理活用支援法人の取組
  - 運営： 年度当初に取組や目標を協議 ⇒ 年度末に達成度の検証と翌年度の取組を協議
  - 業務： 特定空家等の所有者支援、解体・跡地の利活用、セミナー相談会の開催
  - 法人の取組に対しての市の支援： 管理不全空家等及び特定空家等解消に対する奨励金
- （管理不全空家等：5 万円／1 件、特定空家等：10 万円／1 件、個別相談会に対する謝礼：上限 1 万円／1 回）

### ○ 空家等管理活用支援法人の取組事例

#### ■特定空家等の解消

解消前（令和 5 年 9 月）



解消後（令和 7 年 7 月）



#### ■空き家相談会等のイベントの実施



## 2. 住政策の全体像を踏まえた、エリアごとの空家等対策の検討

- 空家等対策は、個々の建物の状況に併せた利活用等を検討するだけでなく、空家等の立地する地域の位置付け・特性・ニーズまで踏まえて、進める必要があります。
- このため、熱海市の住宅事情・住環境を丁寧に把握・分析（＊下記及び参考資料編参照）し、住政策の全体像を整理したうえで、エリアごとの個別具体的な空家等施策を検討していくこととします。

### ■ 热海市の住宅事情を踏まえた空家等対策の留意点

#### ① 別荘やリゾートマンションなど、対策に留意が必要な空家等

- 一般的な市町と違い、本市は、観光宿泊地として、別荘やリゾートマンションが多い特性があります。
- このため、今後、本計画に基づく空家等の対策にあたっては、別荘等の実態把握や別荘特有の管理課題にも留意していくこととします。

#### ■ 別荘地（出典：熱海市 GIS）

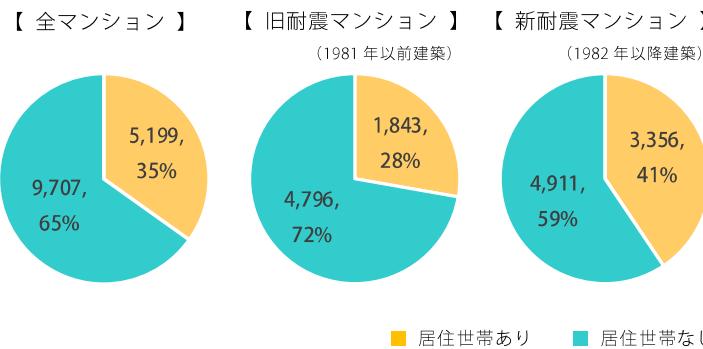
- ・ 本市の別荘地は、熱海自然郷など、山手の斜面地に多く現存し、既に多くの物件が存在することやリノベーションを選ぶ傾向、さらに地形やインフラの制約があるため、近年は、新築より中古物件の取引が主流。



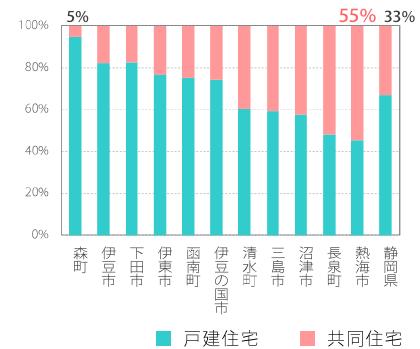
#### ② 別荘・企業保養所・投資など、集合住宅の空き室に特殊な需要

- 平坦地が限られるため、本市の住居は、アパート・マンションなど集合住宅が多い特性もあります。（特に、熱海地区中心市街地）。
- 一方、現在の空家等実態調査は、主に戸建を中心としており、アパート・マンションの空き室実態を把握していません。（マンション定住に係る市調査によると、別荘・企業保養所・投資等としての利用からか、マンションの2/3に居住実態がない）
- このため、集合住宅の空き室の実態やニーズについても、調査していくことを検討します。

#### ■ マンションの定住状況（出典：熱海市調査 2023）



#### ■ 住宅の建て方（出典：住宅・土地統計調査 2023）



# VI

## 参考資料編

1. 策定体制及び策定経緯
2. 空家等対策計画に係る基礎データ
3. 空家等対策を含む住政策検討に係る着目点

## 1. 策定体制及び策定経緯

### (1) 策定体制 (委員会委員、順不同・敬称略)

団体名・役職 等	氏名
熱海市 市長	齊藤 栄 (会長)
熱海市町内会長連合会	川崎 秀和
熱海市議会	稻村 千尋
静岡県司法書士会	清水 龍也 (副会長)
静岡県宅地建物取引業協会	榎本 光作
静岡県建築士会東部ブロック	若林 直
熱海市社会福祉協議会	福島 和幸
熱海市文化財保護審議会	加藤 好一

### ■ 委員会の実施状況



第3、4回協議会写真

### (2) 策定経緯

開催日	会議等	内容
2025年10月30日	第1回 热海市空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等対策計画の制度概要と留意点</li><li>・空家等対策に係る現況・課題と、計画の方向</li></ul>
2025年12月19日	第2回 热海市空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none"><li>・第1回協議会での意見対応</li><li>・空家等対策計画の目標と基本的な考え方</li><li>・空家等への対策と進め方</li></ul>
2026年2月6日	第3回 热海市空家等対策協議会	
2026年3月16日	第4回 热海市空家等対策協議会	

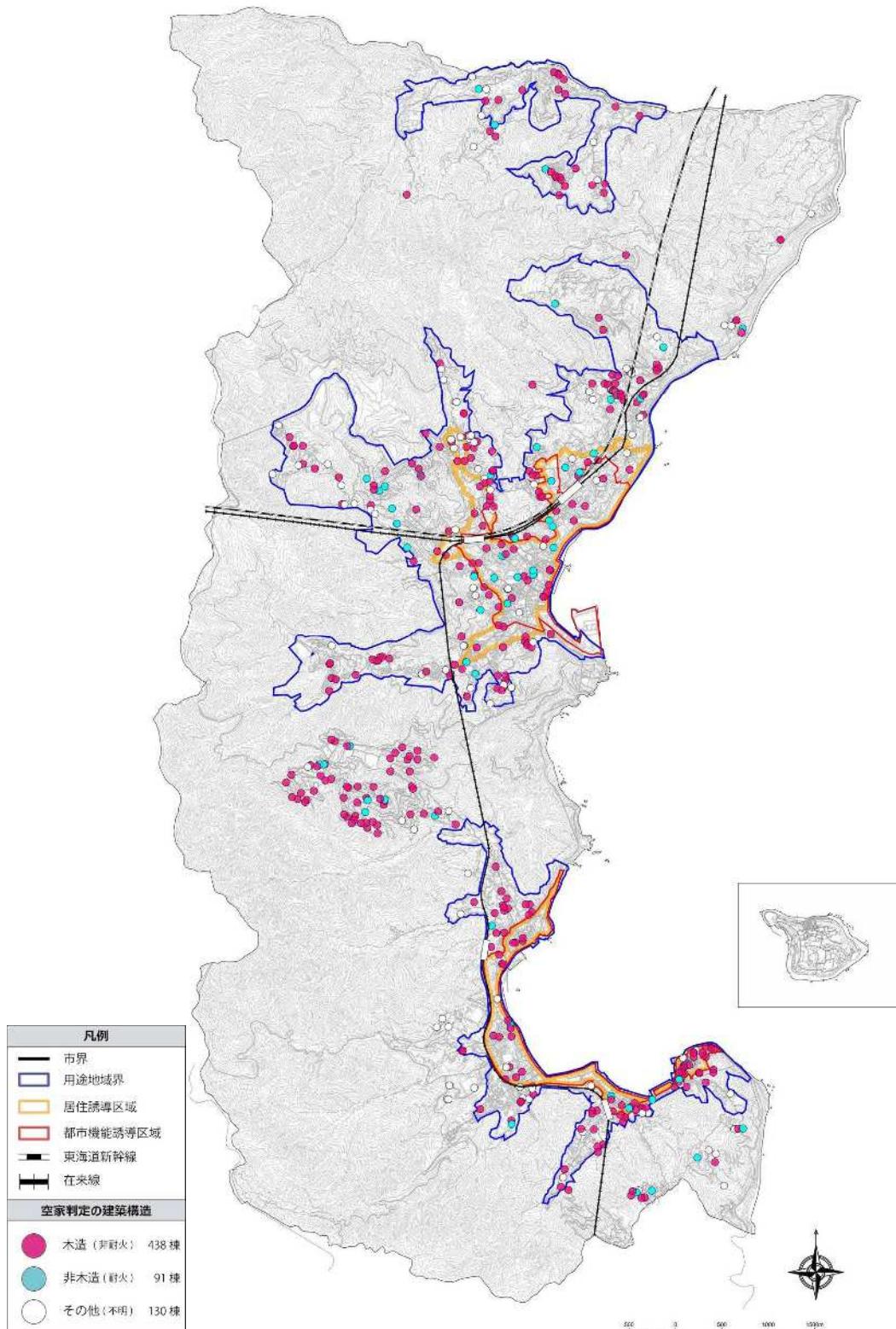
## 2. 空家等対策計画に係る基礎データ

(出典：2024年空家等実態調査、P14～P17を補足)

### (1) 空家等実態調査の現況

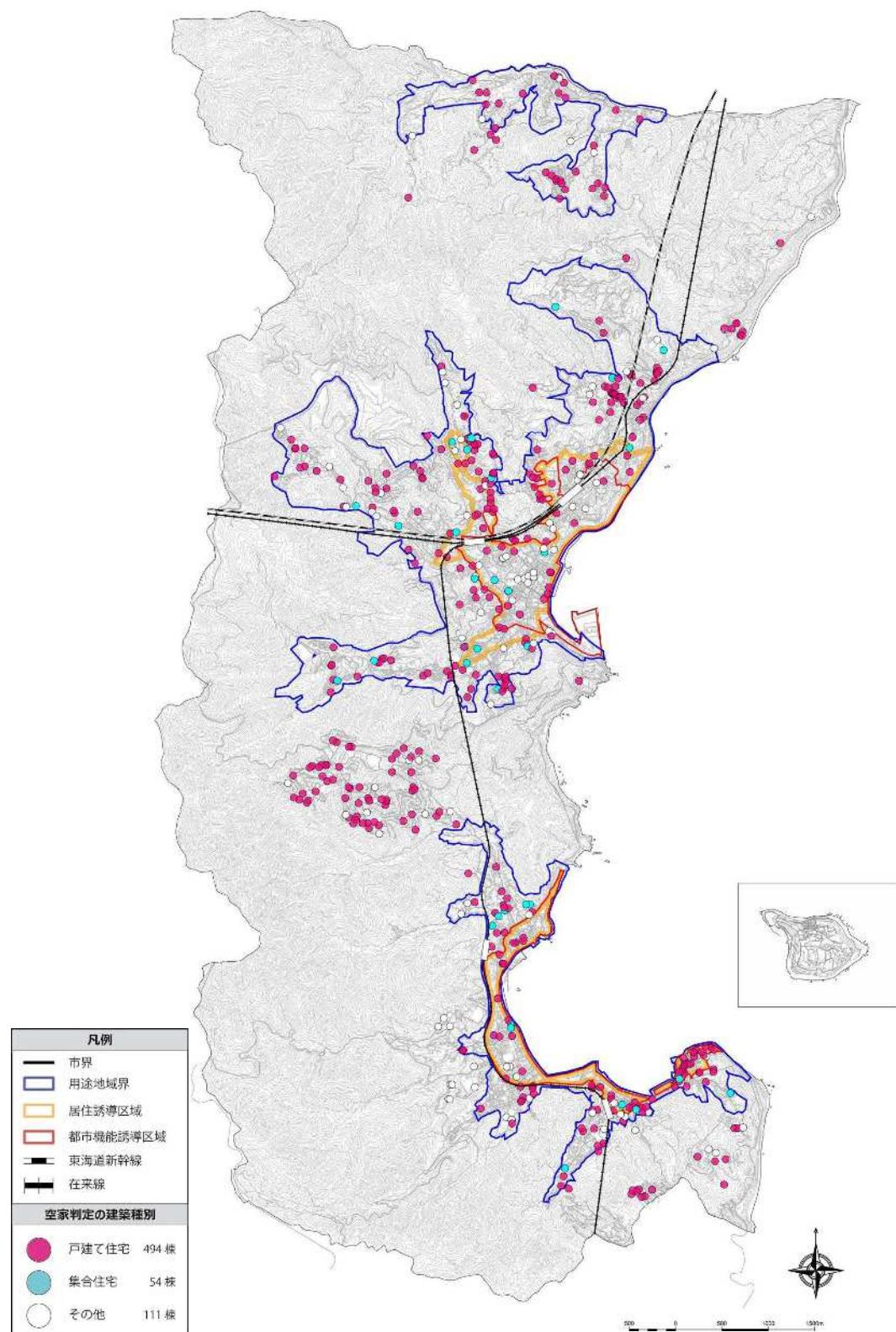
#### ① 空家等の分布と建築構造

- 木造が66%、非木造(RC,S造等)が14%、不明な建築が20%



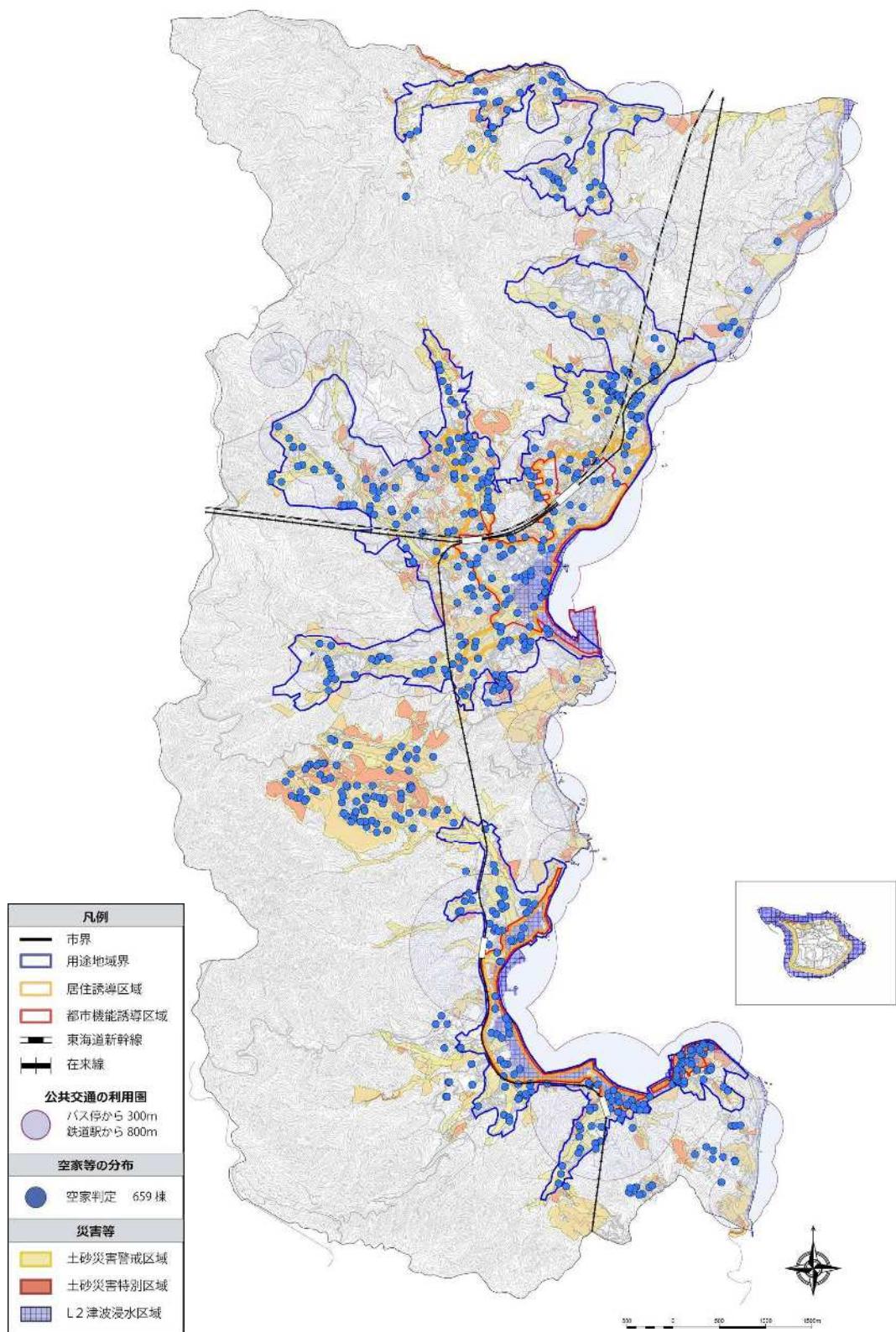
## ② 空家等の分布と建築種別

- 戸建住宅が 75%、集合住宅が 8%、その他が 17%



### ③ 空家等の分布と立地環境の関係

- 公共交通利用圏(バス停から 300m、鉄道駅から 800m)にも、多数の空家等が分布
- JRより北側は、土砂災害警戒区域、斜面地、接道条件等が影響し、空家化がより進行



## (2) 空家等の所有者の意向 (回答者数: N=○○) (回答数: n=○○))

①～③ 回答者の約 90%は、所有者または所有者の親族。建物及び土地についても同様の傾向。

④ 回答者の約 50%が、建物を使用。使用方法として多かったのは、物置・倉庫としての利用が 31%、次いで自分が住んでいるが 19%等。

⑤ 建物の用途は、戸建住宅が 70%、次いで共同住宅が 15%と続き、ほとんどが住宅利用。

⑥ 建物を利用しなくなった理由は、老朽化が 22%で最も多いが、相続や転居も多い。

⑦ 建物を利用しなくなつてからの期限は、5 年以上が約 70%。

⑧ 維持管理は、所有者、所有者の家族・親族によるものが 70%以上と大半。

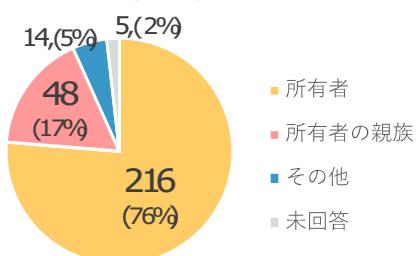
⑨ 困り事は、離れたところに居住が 30%と最も多く、次いで身体的理由や時間がないが 15%等。

⑩ 今後の予定は、売却したいと思っている人が 60%弱で最も多く、次いで、所有し続けて解体・建替・賃貸などにより活用を検討する人が 20%弱。

⑪ 建物の売却・利活用のために、特に何もしていない方が 30%程度みられる。

⑫ 有効活用・管理していく上で必要なことは、売却・賃貸の支援が 30%、公的機関による借上げが 18%、改修・リフォームの支援が 16%等。

① 回答者の属性 (N=283)



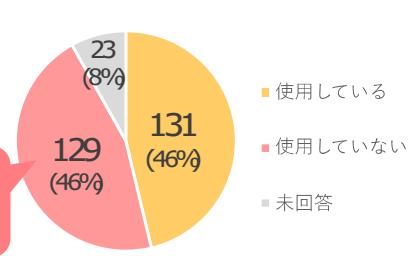
② 建物所有者 (N=283)



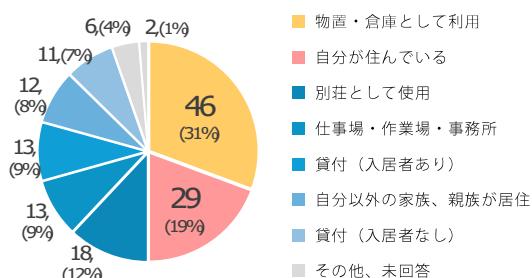
③ 土地の所有者 (N=283)



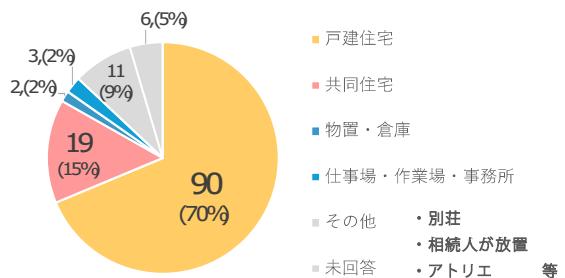
④ 建物の使用状況 (N=283)



④-1 建物の使用方法 (N=131, n=150)

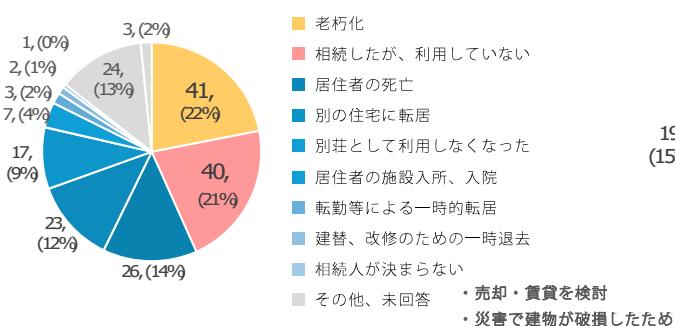


⑤ 建物の用途 (N=129, n=131)

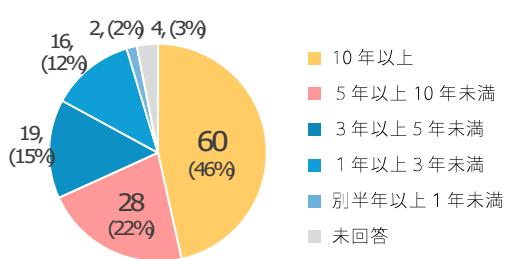


※(4-1)以降は、(4)で「使用していない」、(4-1)で「貸付している(入居者なし)」と回答した方のみ

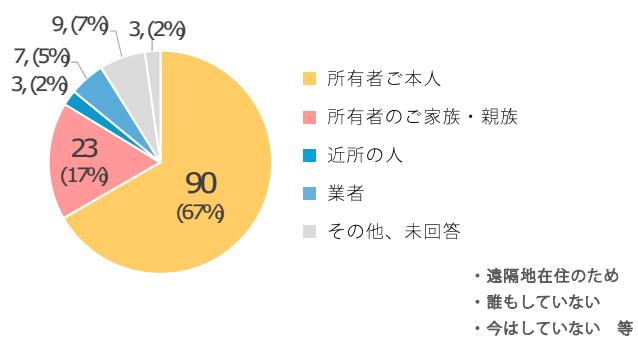
⑥ 建物を利用しなくなった理由 (N=129, n=187)



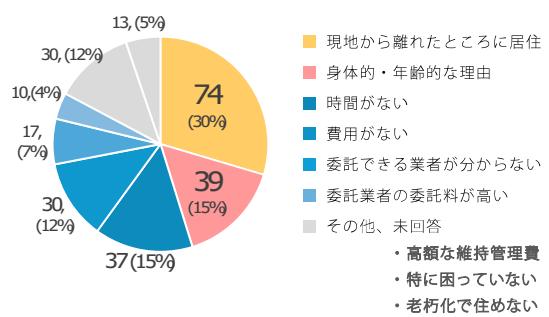
⑦ 建物を利用しなくなつてからの期間 (N=129)



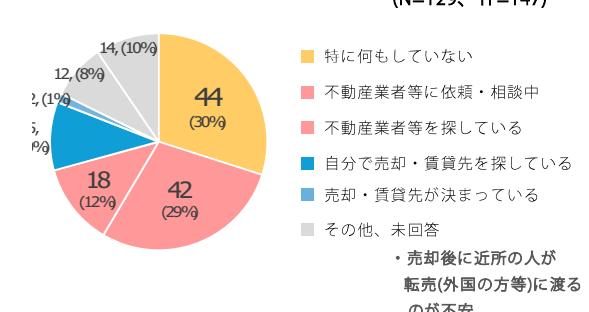
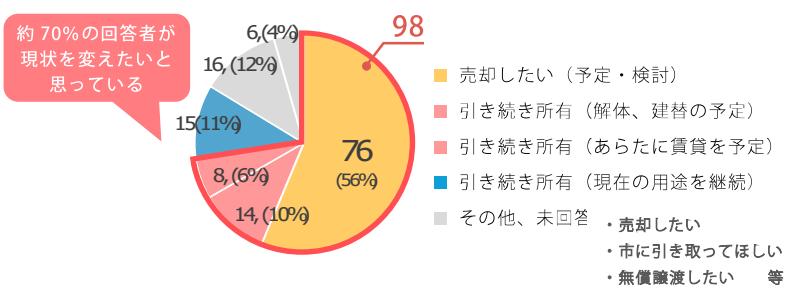
⑧ 建物の維持管理者 (N=129, n=132)



⑨ 建物の維持管理の困り事 (N=129, n=250)

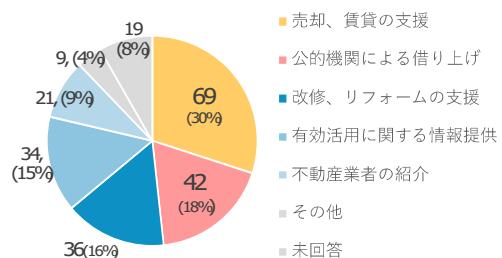


⑩ 今後の所有、利活用の考え方、ご予定 (N=129, n=135) ⑪ 建物の売却・利活用について行っていること (N=129, n=147)



(10)で売却、賃貸、解体等と答えた方は、(11)の回答で、約60%の人が、不動産業者に依頼・相談をしている。または個人で探している。一方で約30%の人が、特に何もしていないと答え、その理由は、遠隔地に在住、老朽化、接道が狭いなどが挙げられた。

⑫ 有効活用・維持管理するために必要なこと (N=129, n=230)



自由記述のまとめ

① 空家管理・維持に関する困難と不安

- ・解体や片付けに費用がかかる、手がつけられない。
- ・高齢化や遠方で在住により管理が困難等

② 売却・寄付・公的活用への希望

- ・売却したいが買い手が見つからない。
- ・利活用の支援を求める。
- ・市や公的機関による買取、寄付の受け入れを希望

③ 行政への要望と制度改善の提案等

- ・固定資産税の減免や支援制度の充実を求める
- ・空家等対策の実効性や情報提供の強化を希望

### 3. 空家等対策を含む住政策検討に係る着目点

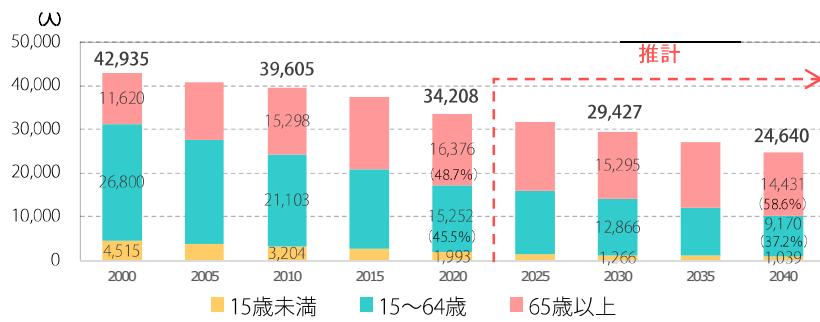
- 今後、「どんな人に」、「どんな住宅を（戸建の新築・集合住宅の新築・中古等含む）」、「どんな住環境で」を考え、住政策の全体像を検討・整理していく必要があります。
- その際の整理イメージや着目点を、居住人口の量・属性、働き方、滞在・移動人口の項目で例示します。

#### （1）居住人口の量・属性

##### ① 人口減少・高齢化は今後も継続。

- 人口減少が急激に進行。2040年（2.46万人）には、2020年（3.42万人）の70%まで減少。
- 高齢化率が50%弱と極めて高く、これからは高齢者も減少していくフェーズ。

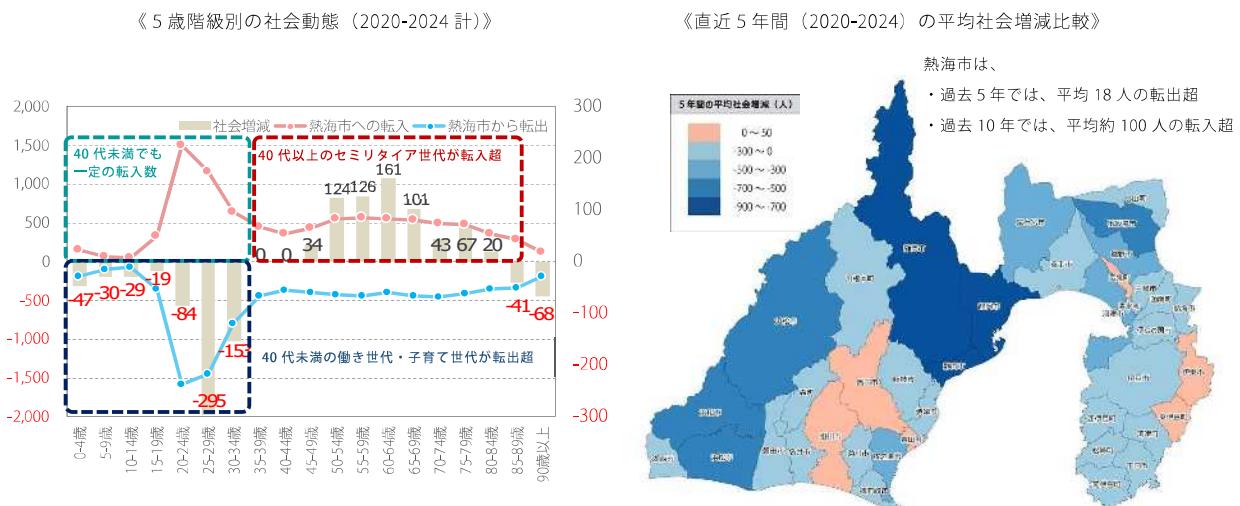
##### ■ 人口・高齢化の推移と推計（出典：国勢調査及び国立社会保障 人口問題研究所資料）



##### ② 市全体では転入超過の一方、子育て世帯以下で転出超過。

- 人口は社会増の傾向の一方、社会増以上の自然減。40代以上が転入超も、40代未満が転出超。
- 過去5年間の社会増減を平均すると、県内市町のほとんどが転出超（熱海は-18人と微減）。

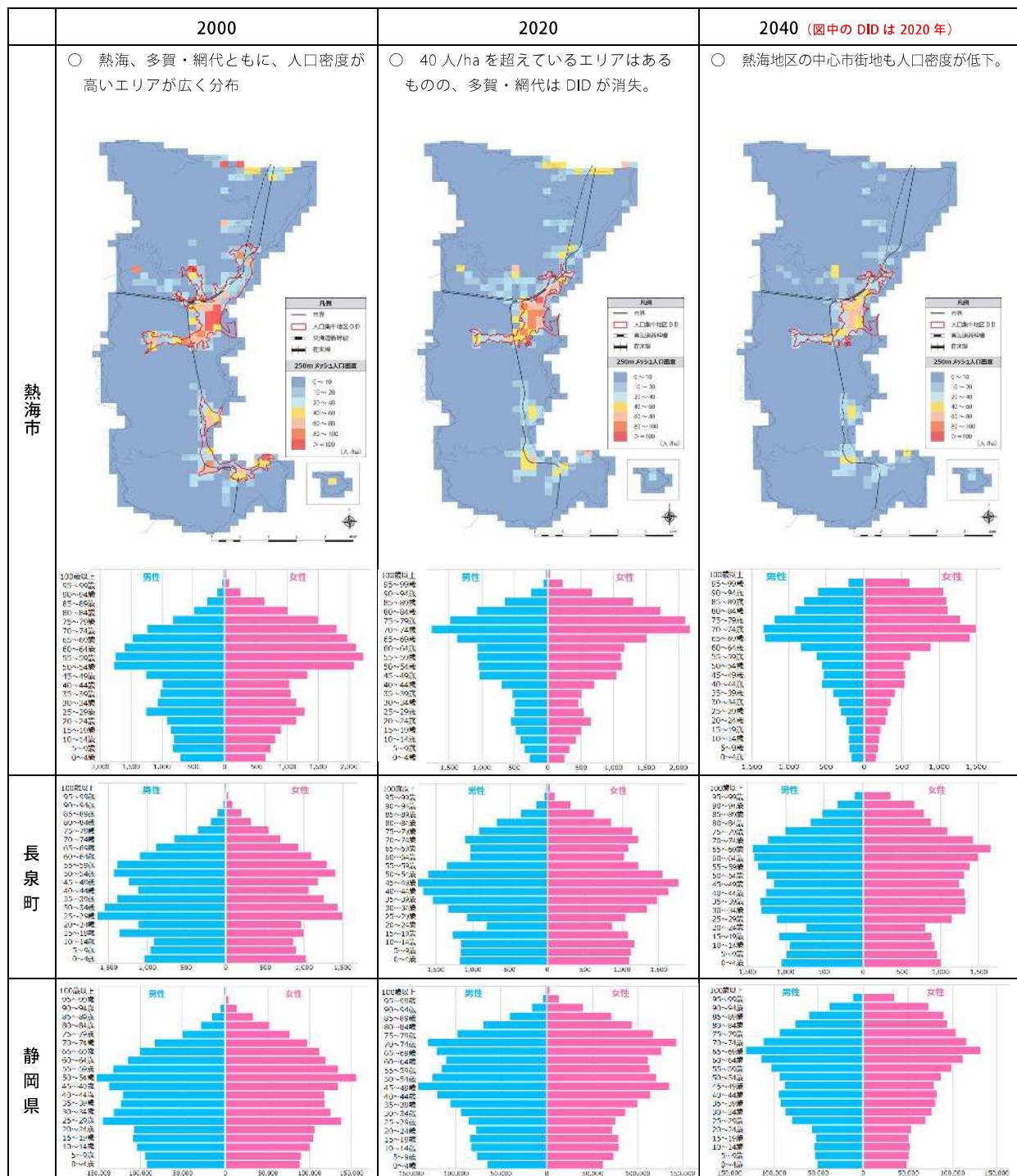
##### ■ 人口増減の内訳、年齢別の社会動態（出典：都市計画基礎調査、市統計書）



### ③ 人口減少・高齢化により、全国の30年先に行く、人口ピラミッド。

- ・ 人口密度の推移をみると、… 2000-2020にかけては、多賀・網代地区の人口密度が顕著（DIDが消失）。
- ・ 2020-2040にかけて、熱海地区も人口密度が低下。
- ・ 人口ピラミッドをみると、… 热海市は、「逆富士山型」＝日本の多くの市町で2050年頃に見込まれる形状
- ・ 長泉町は、「星型」＝生産年齢人口が多く、出生数も増えているエリアの形状
- ・ 静岡県は、「つぼ型」＝少子高齢化が進行するエリアの形状

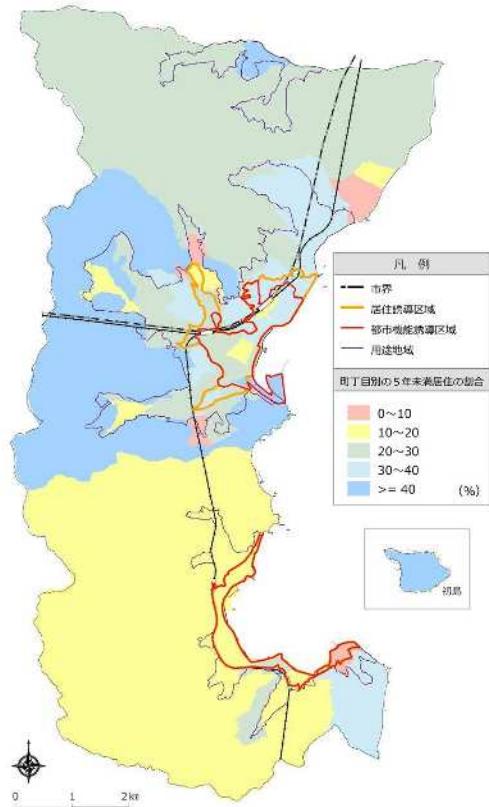
#### ■ 人口分布・人口構成の変化（出典：国勢調査及び国立社会保障 人口問題研究所資料）



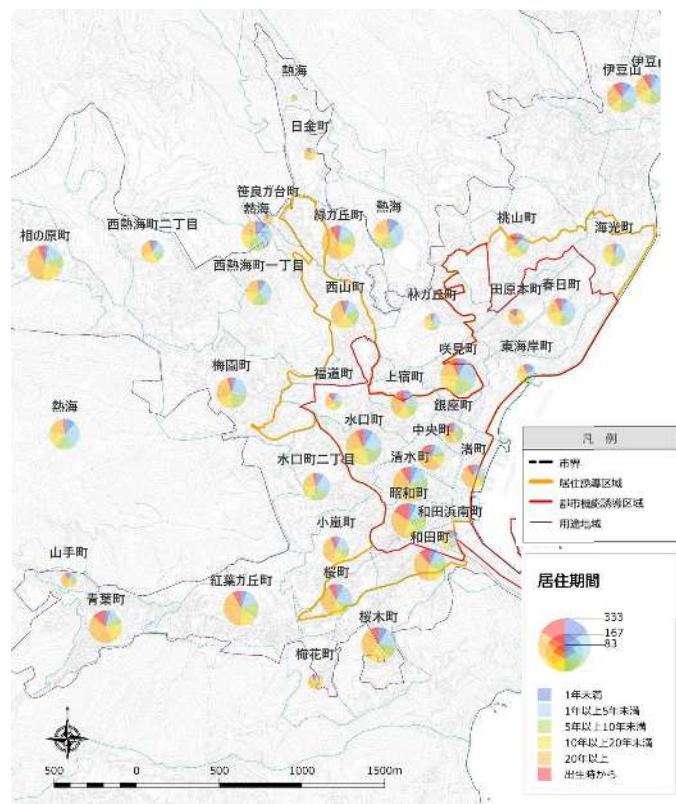
#### ④ 居住者の居住期間は、熱海市街地では短い。

- ・ 地区別にみると、  
… 热海地区など市街地ほど、5年未満の居住者が多い傾向。
- … 多賀・網代地区は、出生時から、あるいは10年以上、居住している居住者が多い。
- ・ 県内他市町と比べると、… 热海市における居住期間5年未満の割合は、20~25%と比較的高くなっている。
- … 長泉町は、近隣のベッドタウンとして機能し、子供が生まれた後などに移住等のため、居住期間と推察。

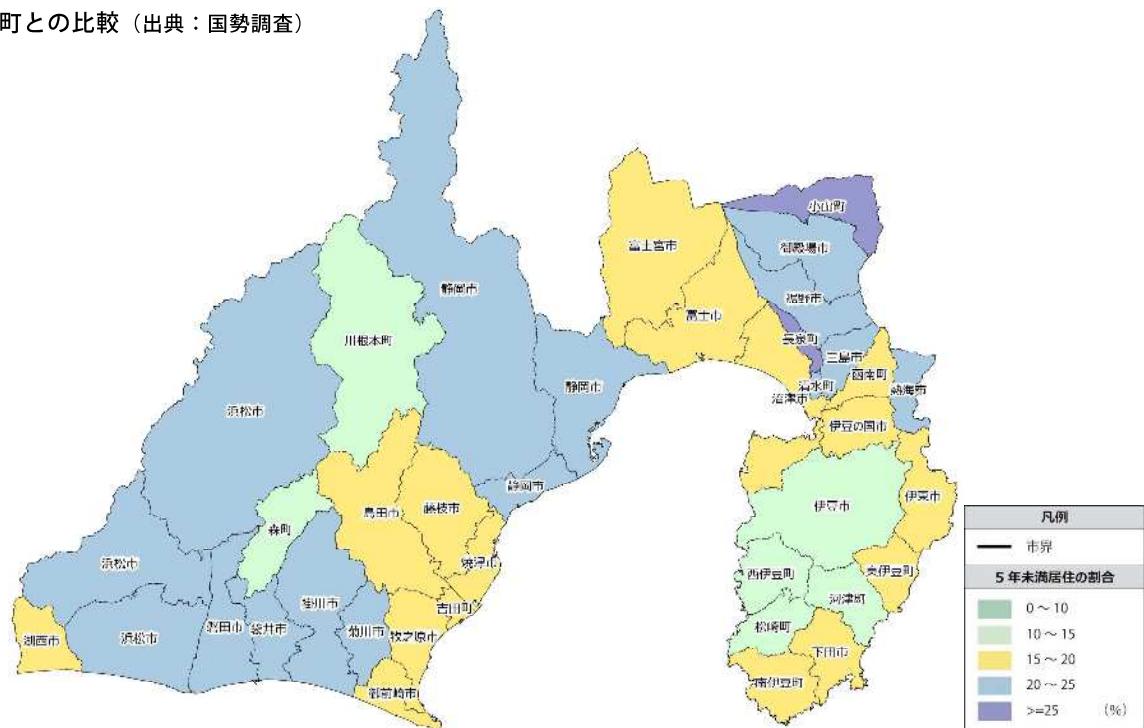
#### ■ 居住期間5年未満の割合（出典：国勢調査）



#### ■ 町丁目別の居住期間 热海地区（出典：国勢調査）



#### ■ 他市町との比較（出典：国勢調査）



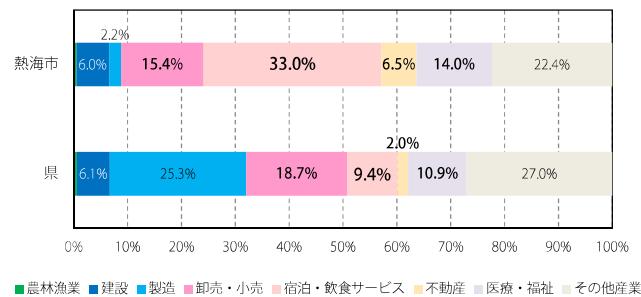
## (2) 働き方

### ① 圧倒的な交流人口や平坦地が少ない市街地特性を背景に、特殊な産業形態となっている。

- 市民の半数が、宿泊・飲食サービス、医療福祉に従事。
- 中抜けなど特殊な働き方、災害など緊急時の対応のため、働く場の近くに住宅が必要な産業人口が多い。

\* 限られた平坦地が住宅地・産業地として使われているため、他市町では多くを占める製造業の立地がほとんどない。

#### ■ 産業別就業者数の割合 (出典: 国勢調査)

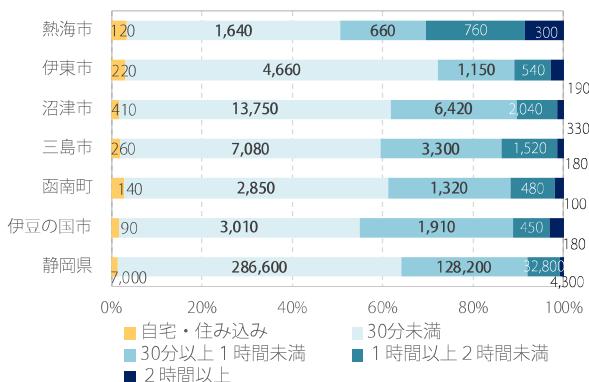


### ② 新幹線駅を生かした、長期利通勤や二地域居住など多様な働き方がされている。

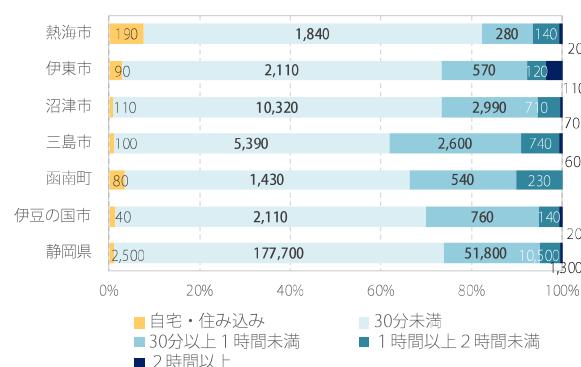
- 持ち家所有者の通勤時間は、1時間以上の割合が周辺市町より多い。新幹線・鉄道を使い、東京・神奈川に通勤する層が伺える。
- 特に、熱海駅周辺では、県外への通勤割合が高い。(泉地区は、隣接する湯河原などへの通勤が多いと推察)

#### ■ 通勤時間 (出典: 住宅土地統計調査)

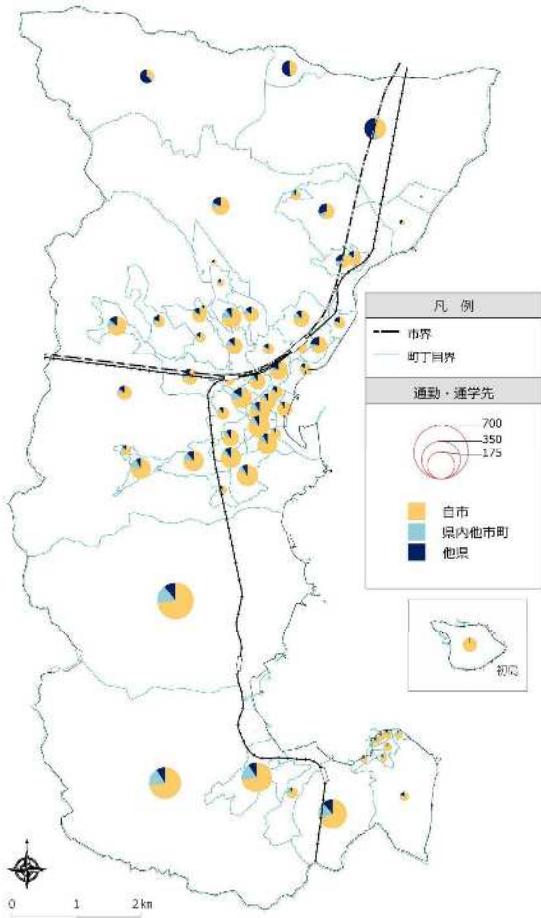
##### 《持ち家》



##### 《持ち家以外》



#### ■ 通勤先 (出典: 国勢調査)

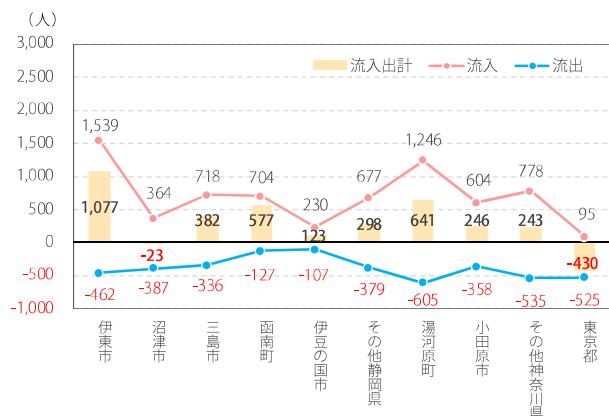


### ③ 市外に居住し、市外から通勤する層が多い。

- 熱海で働いていても、市外に居住し、市外から通う層も多くみられる。（住宅の価格が高い、狭い、古い等が理由と推察）
- 通勤者における“熱海に住んで、働きたい”居住ニーズに対して、一般的なアパート・マンション需要が見込まれる。

また、これにより、“渋滞が軽減され、市民生活や観光に貢献”、“ホテル・旅館の従業員送迎や通勤費等に係る負担軽減”等のメリットも期待できる。

#### ■ 通勤・通学の流入出（出典：国勢調査）



#### ■ 通勤の流入出（出典：国勢調査）



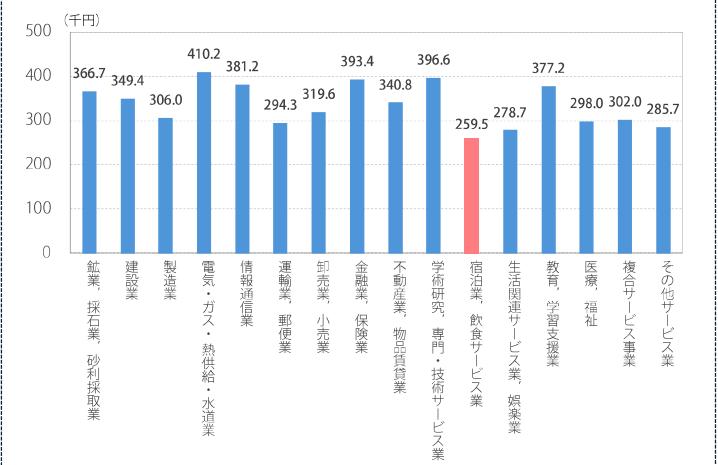
### ④ 人口構成・産業構造から、近隣市町に対し、低い世帯年収となっている。

- 高齢者（年金収入）が多い、主産業である宿泊・飲食サービス業では“賃金が低い”、“非正規労働者が多い”等が理由か。

#### ■ 世帯年収（出典：住宅土地統計調査）



#### 【補足】産業別の平均賃金（出典：賃金構造基本統計調査 2023）

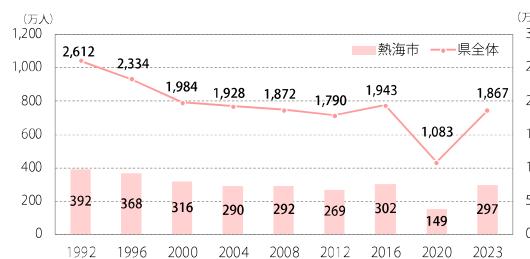


### (3) 滞在・移動人口の量・属性

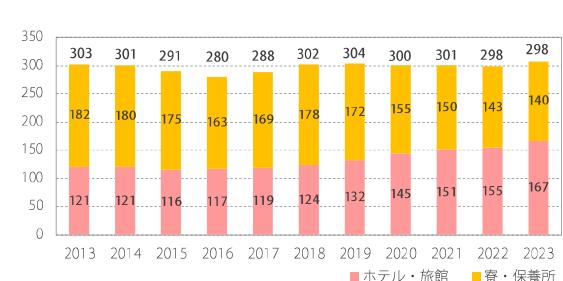
#### ① 年間の宿泊客 300 万人、観光客 600 万人という、他に比して圧倒的な交流人口がある。

- 宿泊客は約 300 万人（2023 年時点）で、県全体の 16% を占める。コロナ禍で減少したが、現状はコロナ前まで復活。
- 高い宿泊需要を背景に、ホテル・旅館は 10 年前の 1.4 倍まで増加。（寮・保養所は減少傾向）

#### ■ 宿泊客数 (出典：静岡県観光交流の動向)



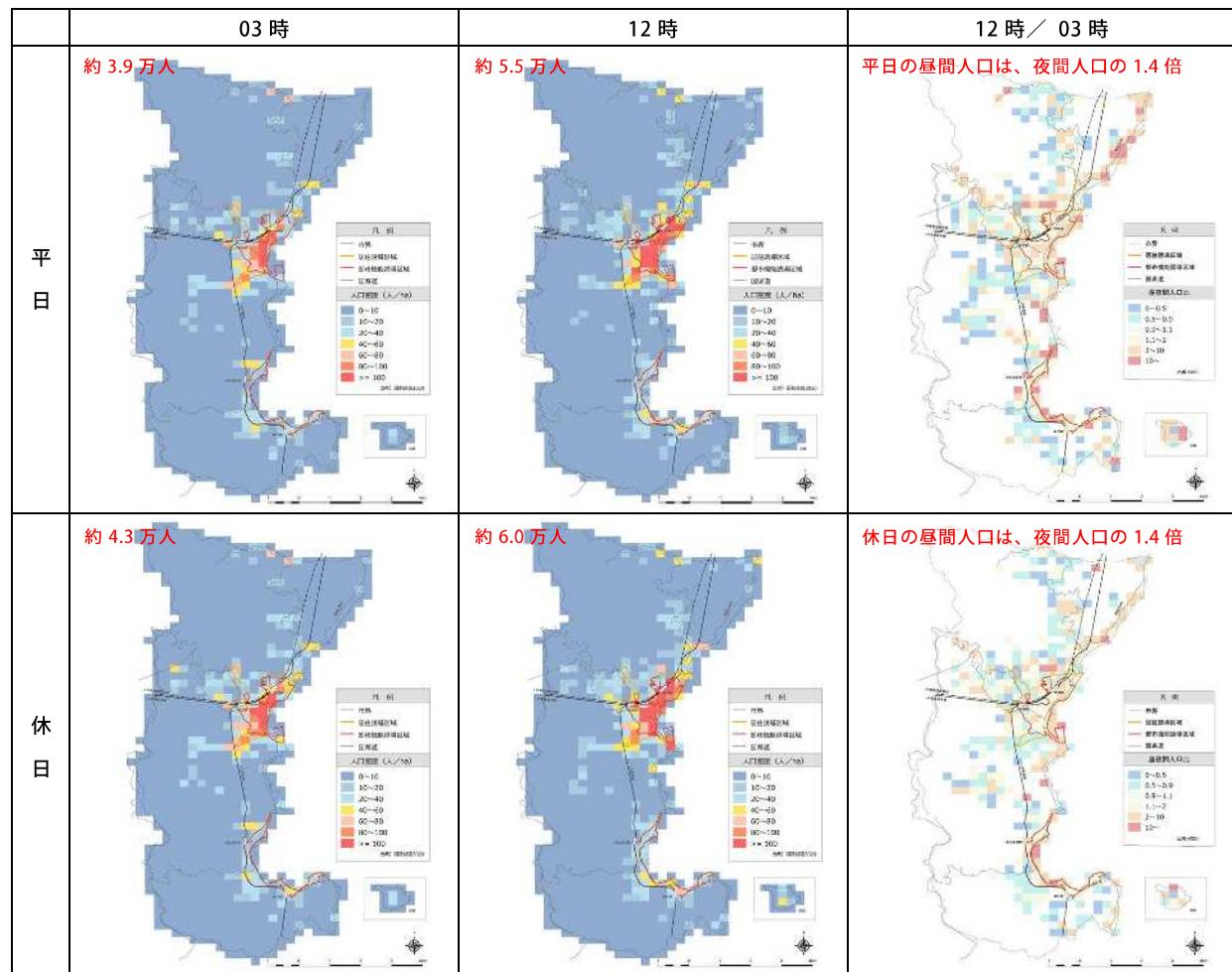
#### ■ 宿泊関連施設数 (出典：熱海市の観光)



#### ② 居住人口の 1.5 倍以上もの滞在・移動人口がいる。

- 携帯電話の位置情報（2020 年、\*コロナ禍であることに留意）により、滞在・移動人口の量をみると、
- … 昼間 12 時の人口（20 代未満を除く）は、平日（5.5 万）、休日（6.0 万）と、居住人口（国勢調査 3.7 万）の約 1.5 倍
- … 夜間 3 時の人口（20 代未満を除く）でも、平日（3.9 万）、休日（4.3 万）と、居住人口（国勢調査 3.7 万）以上
- 本市では、観光客が別荘、リゾートマンション等を利用し、長期間に渡り滞在する。
- このため、こうした滞在・移動人口までを含めて、住政策を含むまちづくりを考える必要がある。

#### ■ 滞在・移動人口密度 (出典：KDDI Location Data 2020.10)



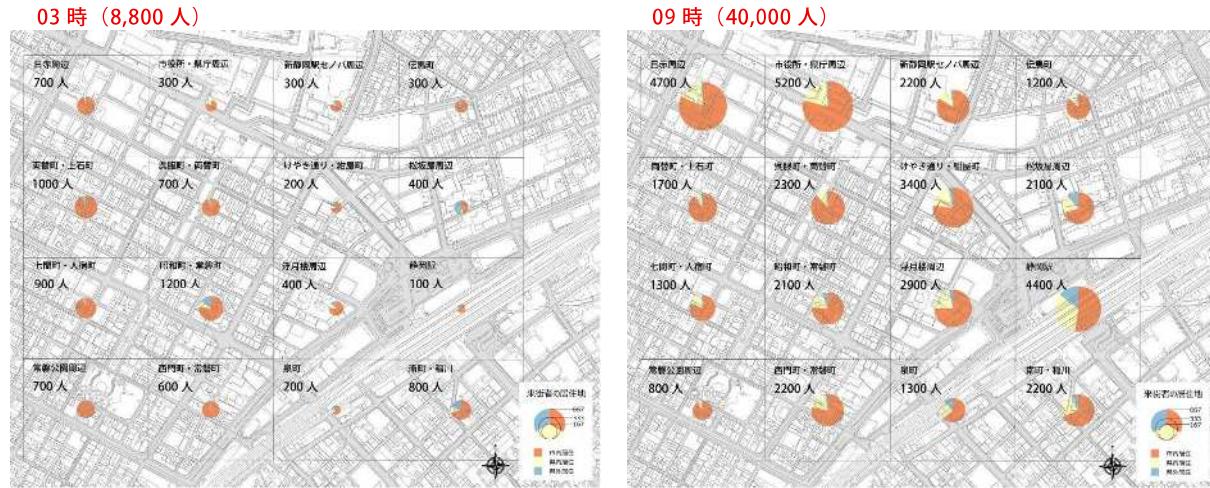
\* 1：左上の値は、250m メッシュの合計値、\* 2：スマホ契約者情報に基づく推計データのため、20 代未満は対象外であることに留意

### ③ 滞在・移動人口の属性まで把握することができる。

- 前述の携帯電話の位置情報を使うことで、滞在・移動人口の居住地や年代などの属性まで推察することができる。  
(例えば、駅前には県外から5割、県内市外から4割、市内から1割来ていることが分かる。)

#### ■ 滞在・移動人口の属性を見るイメージ (静岡中心市街地の事例)

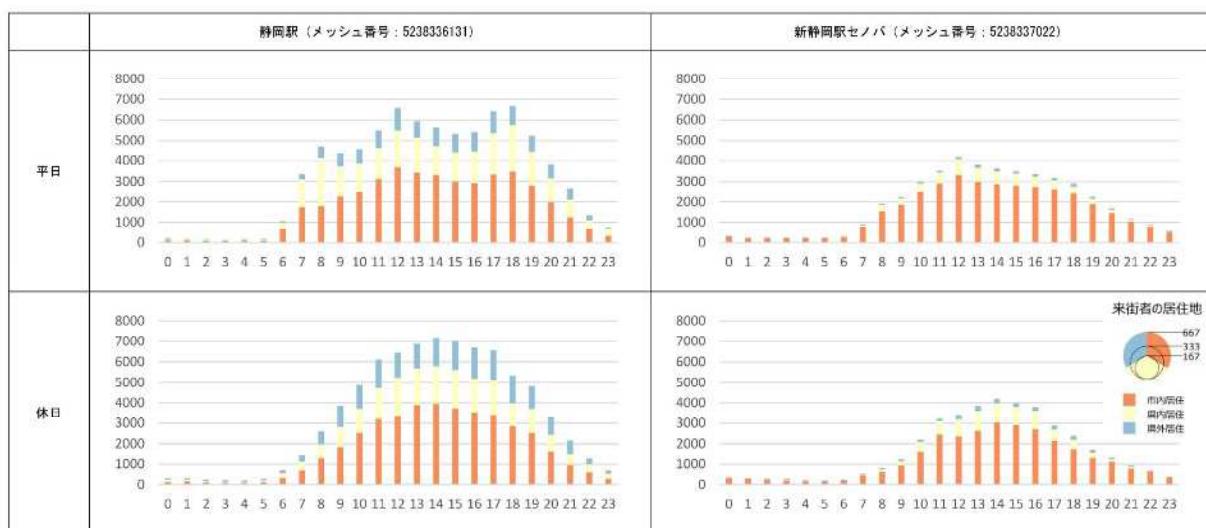
##### 【居住地別 (平日)】



\*1 各時間帯における 2021 年 11 月平日の平均滞在・移動人口を表示 (出典: KDDI 社データ 250m メッシュ)・20 歳以上が対象

\*2 左上○人は中心市街地 16 メッシュの滞在・移動人口、メッシュ左側の●人はメッシュ内の滞在・移動人口、数値はいずれも 100 人単位で四捨五入

##### 【居住地別 (平休日・主要地点の 24 時間推移)】



##### 【補足】熱海市民について

- 熱海市民とは、熱海市立地適正化計画で位置付けた、温泉のある観光都市の特性を踏まえた熱海ならではの指標で、定住人口に交流人口を加えたもの。

##### 「生活市民」



- 市内で生活に関わる活動をする人  
(居住、働く、学ぶ、買物、通院など)
- △昼間は昼間人口、夜間は夜間人口  
(携帯電話の位置情報等のデータで把握)

##### 「交流市民」



- 「生活市民」以外で、市内を滞在・移動する観光客、別荘等利用者、通過者など
- △交流人口  
(携帯電話の位置情報等のデータで把握)





## 熱海市空家等対策計画

2026年3月

---

編集・発行 热海市 観光建設部 まちづくり課  
〒413-8550 静岡県热海市中央町1番1号  
TEL: 0557-86-6000  
HP: <https://www.city.atami.lg.jp/>

---