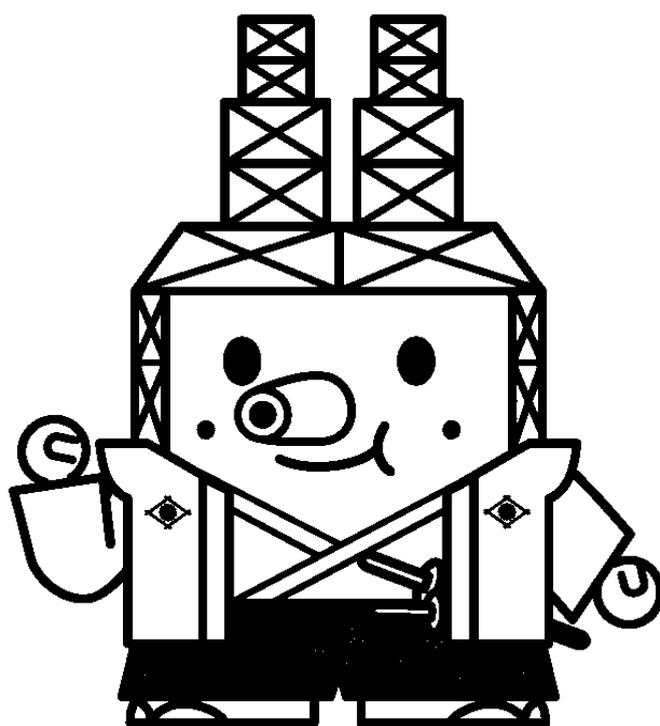


伊豆の国市空家等対策計画



令和6年3月

目 次

I 計画の基本事項	1
1 伊豆の国市の空家の現況と計画策定の背景	1
2 計画の目的	3
3 対象とする空家等の種類	4
(1)活用可能空家等	4
(2)中間不良空家等	4
(3)放置空家等	4
4 他の条例や計画等との整合性	5
II 基本方針	5
1 対象とする空家等の種類と地区	6
2 計画期間	6
III 総合的な空家対策	6
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	6
2 特定空家の発生又は増加の抑制に資する施策	6
3 空家及び空家除却後の跡地の利活用	6
(1)市の政策課題に取り組むための資源としての利活用	6
(2)不動産の流通市場での利活用	7
(3)国等の支援・助成制度の活用	7
(4)空家等活用促進区域について	7
4 特定空家等に対する措置	7
(1)空家等の実態を把握するための情報収集	7
(2)管理が不適切な空家等の調査	7
(3)管理不全空家等について	8
(4)特定空家等の認定及び判断基準	8
(5)特定空家等に関する措置	10
5 市民等からの空家等に関する相談窓口	10
6 対策の実施体制	10
(1)空家等の対策に係る課	10
(2)空家等対策調整会議（庁内）の役割	10
(3)伊豆の国市空家等対策推進協議会の役割	10
(4)空家等対策における協力体制の構築	10
(5)空家等管理活用支援法人について	10
7 資料	13
(1)用語の定義	13
(2)固定資産税等の住宅用地特例について	14
(3)空家等の管理に関する法令	14

I 計画の基本事項

1 伊豆の国市の空家の現況と計画の改定について

伊豆の国市は、伊豆半島の北部、田方平野のほぼ中央に位置し、東は箱根山系の連山に、西は城山、葛城山などの山々に囲まれ豊かな自然環境を保ち、平野部は南北に狩野川が流れ豊かな田園地帯が広がっています。この狩野川に沿うように国道 136 号、伊豆箱根鉄道駿豆線が走り、周辺に市街地を形成し、総面積 94.62 km²、土地利用の状況は、農地が 14.0%、宅地が 8.8%、雑種地が 7.9%、山林原野が 50.6%、その他 18.5%となっています。

東京からは 100 km 圏域にあり、東海道新幹線、東名高速道路を利用して 2 時間弱の所要時間であり、首都圏とのアクセスも良く、沼津市や三島市など、静岡県東部の中心地に近く、交通の利便性に優れております。

また、伊豆の国市では、韮山反射炉が明治日本の産業革命遺産の構成遺産として世界文化遺産に登録されたことにより、韮山反射炉周辺を、景観重点整備地区として位置づけ、景観の向上を推進しています。世界遺産のあるまちを誇りとして、有数の歴史・文化、美しい自然や豊かな温泉、豊富な農産物など多くの資源を活用したまちづくりを推進しています。

このような中で、人口減少（表-1）や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等により空家が増加しており、住宅土地統計調査（専用住宅や倉庫、アパート、マンション等すべての建物を調査対象）における 2018（平成 30）年時点の伊豆の国市の住宅総数 25,240 戸のうち、空家が 6,730 戸、26.7%の空家率となっています。（表-2）

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、景観の阻害等により地域住民の生活環境に深刻な影響を与えるものもあり、住民等からの相談や苦情が寄せられることが多くなっています。

空家対策に大切なことは、所有者本人の解決意欲により自らが管理するような環境を作ることであり、特定空家等を増やさない方策が重要です。（表-3）

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）が公布され、住民に最も身近な市町村が、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。

そこで伊豆の国市では、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、法第 6 条第 2 項に掲げる事項を定めた空家等対策計画を平成 30 年に策定しました。この計画に基づいて空家対策を進め、所有者に適切な空家の管理を促し、放置すれば保安上危険な空家を特定空家等と認定し行政代執行を行い、地域住民の生活環境の保全を図ってきました。

令和 5 年度に当初の計画期間が終了しましたが、今後も継続して空家対策を実施する必要があることから、関連計画や空家等対策の推進に関する特別措置法の改正をはじめとする社会情勢を踏まえて空家等対策計画を改定します。

表-1 伊豆の国市の人口の推移

(単位：人)

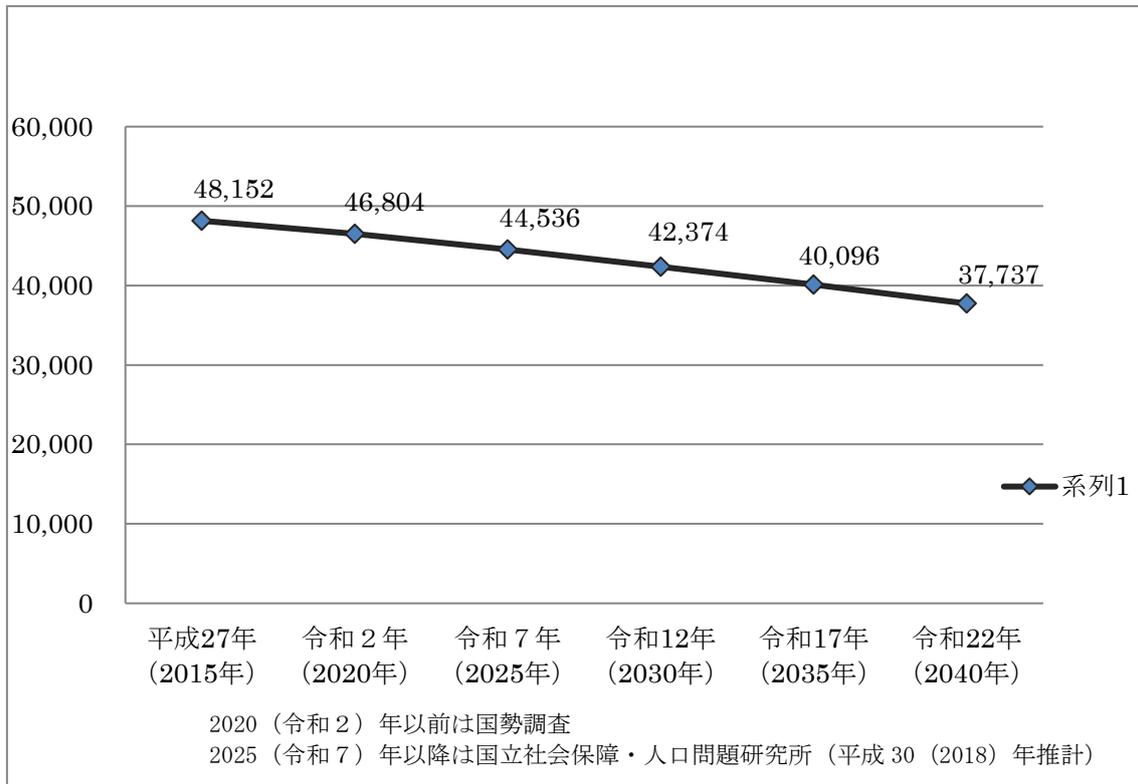


表-2 住宅・土地統計調査による空家戸数

(単位：戸・%)

伊豆の国市	2008 (平成20)年		2013 (平成25)年		2018 (平成30)年		
	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	
住宅総数	24,470	100.0%	24,930	100.0%	25,240	100.0%	
空家	二次的住宅	3,610	14.8%	2,410	9.7%	2,640	10.5%
	賃貸用の住宅	1,430	5.8%	2,030	8.1%	2,470	9.8%
	売却用の住宅	80	0.3%	20	0.1%	100	0.4%
	その他の住宅	1,050	4.3%	1,760	7.1%	1,520	6.0%
	総数	6,170	25.2%	6,220	24.9%	6,730	26.7%

※1 「二次的住宅」とは、別荘や、普段住んでいる住宅とは別に仕事で遅くなったときに寝泊まりするなどの住宅で、普段は人が住んでいない住宅

※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、売却のために空家になっている住宅

※4 「その他の住宅」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：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

(2013 (平成25)年 住宅・土地統計調査 用語の解説より)

表-3 当市による空家等実態調査結果

外観目視調査		棟数	備考
調査対象数		109戸	2016（平成28）年度及び2018（平成30）年度に行った実態調査により「管理不全」とされた空家と、市民から苦情のあった空家等
調査結果	対象外	31戸	使用実態がある建物、既に解体・建て直し済み
	A	26戸	不動産業者や持ち主等により管理されている空家
	B	2戸	頻繁には管理されていないが、使用できる空家。 （庭木の繁茂が少しずつ発生している空家）
	C	50戸	全く管理されていないと思われる空家 （50戸のうち、6戸が建物損壊などにより第3者へ被害をもたらす可能性がある。）

■調査時期 2023（令和5）年12月

■調査者 静岡県伊豆の国市

■調査方法 現地公道から外観目視調査を実施。

なお、集合住宅や長屋は、一棟全体に居住実態が無い場合のみを空家としている。

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、景観等において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、空家等が使用されずにそのまま放置されると、法に定める特定空家等が増加する懸念がありますので、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、特定空家等の増加を抑制する必要があります。

本計画は、深刻な影響を及ぼす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を促進させる等、空家等に関する事業を総合的かつ計画的に進めることを目的とします。

3 対象とする空家等の種類

(1)活用可能空家等

活用可能空家等とは、使用されなくなってから3年以内程度で状態も良く、掃除や簡単な修繕等で利活用できる空家等で、財産価値もあり市場取引が可能な建物とします。

(2)中間不良空家等

中間不良空家等とは、使用されなくなってから、相当な期間が経過し、建物の買手や借手がつきにくく、活用するためには大規模な修繕が必要となる空家等とします。

(3)放置空家等

放置空家等とは次の分類とします。

ア 市民から空家等の管理状況について苦情のある空家等

イ 管理不全空家等

ウ 特定空家等

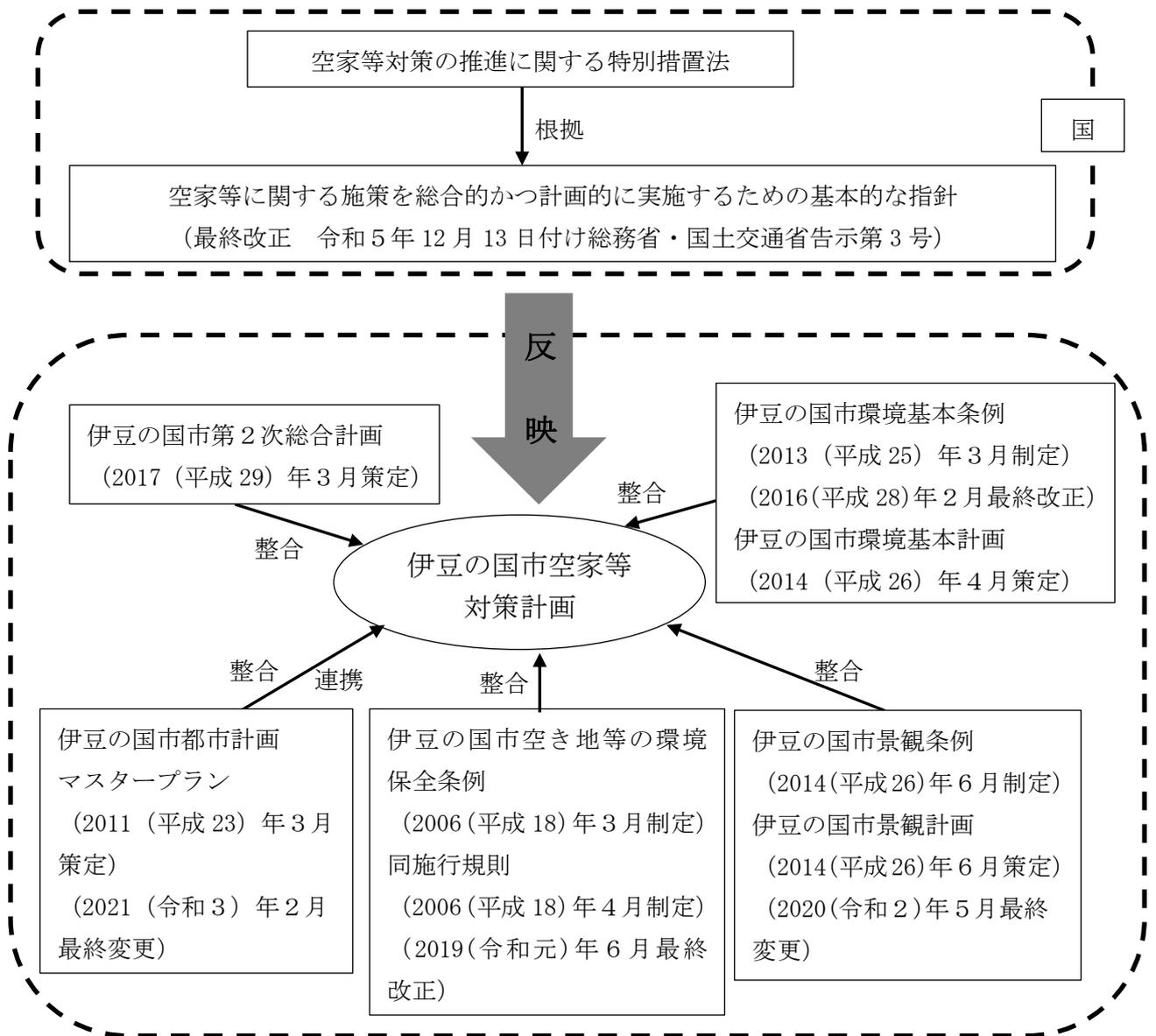
管理不全空家等とは

・適切な管理がされていない状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれ大きい状態

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
- ・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

4 他の条例や計画等との整合性



II 基本方針

空家等の管理は、所有者又は占有者（以下「所有者等」という。）が自己の責任により適切に管理することが前提であることから、空家等の所有者等への適正管理の周知を徹底します。

市は、特定空家等を増やさないための中間不良空家等の対策として、利活用できる空家等の再利用の促進や市の政策課題解決のための利用を検討するとともに、良好な景観形成を害することとなる、空家等の対策を推進します。

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

空家の種類	区 域	
活用可能空家	市内全域を対象	景観重点整備地区(葦山反射炉周辺地区)を中心とし、重点的に対策を推進します。
中間不良空家		
放置空家等	市内全域を対象とするが、周辺住宅環境に影響しないものは除きます。	

2 計画期間

計画期間は、2024（令和6）年4月1日から2035（令和16）年3月31日までの10年間とします。これは第3次伊豆の国市総合計画の計画期間を勘案したものです。

なお、計画期間中に社会情勢の変化及び実務上の課題等が生じた場合は適宜見直しを行います。

Ⅲ 総合的な空家対策

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

空家等の管理の基本は、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、広報等により「空家等の適切な管理は所有者又は占有者の義務である」ことを周知するとともに、周知に当っては適切な管理を怠り他人に損害を与えた場合の責任（民法第717条）及び判例等を掲載することにより、その責任の重大さを所有者等に訴えかけます。

2 特定空家等の発生又は増加の抑制に資する施策

空家等対策には特定空家等を発生させない、増やさない施策が重要なことから、所有者等による空家等の適切な管理の促進のほか、伊豆の国市総合計画と整合を図り、周辺住宅環境へ悪影響を及ぼす空家等の発生の抑制に努めます。

3 空家等及び空家除却後の跡地の利活用

空家等及び空家除却後の跡地については、市の政策課題に取り組むための資源としての利活用や不動産の流通市場により借手や買手を探してもらうことが有効です。

このため、空家等の所有者等の意向と政策課題のマッチングをしっかりと確認した上で、利活用の方針を検討します。

(1) 市の政策課題に取り組むための資源としての利活用

伊豆の国市では人口減少問題に対する施策（移住定住促進事業）の一環として不動産情報サイトの活用を推進しています。

また、関係課は、政策課題に取り組むための資源として、空家等及び空家除却後の跡地等を利活用する場合の支援制度やマッチング等を検討し、利活用の推進を図るものとします。

(2) 不動産の流通市場での利活用

空家等の所有者等の意向が、市の政策課題に取り組むための資源としての利活用が望めない場合や、利活用の意思表示がなかった場合は、不動産の流通市場による利活用を推進します。

(3) 国等の支援・助成制度の活用

空家等の問題解決に向け、国等の財政上の措置及び税制上の措置等を最大限活用します。

(4) 空家等活用促進区域について

令和5年に行われた空家等対策特措法の改正により、空家等活用促進区域を定めることができるようになりました。今後、空家等の集中増加が予測される地区について、空家等の活用促進が必要となる場合は、空家等活用促進区域の指定を検討します。

4 管理不全空家等・特定空家等に対する措置

(1) 空家等の実態を把握するための情報収集

ア 2016（平成28）年度に実施した調査を基本としつつ、2018（平成30）年度及び2023（令和5）年度に実施した調査を踏まえて空家等のデータを整理するとともに、庁内で情報共有し空家等の対策を推進します。

イ 市民や地域等から提供される空家等に関する情報を積極的に収集するとともに、活用可能空家については、不動産情報サイトの活用を推進します。

(2) 管理が不適切な空家等の調査

ア 管理が不適切な空家等として地域住民から相談や苦情のあった放置空家等については、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の環境を保全するために必要な措置を講ずべき特定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。

イ 放置空家等の所有者等が、その状況や所有していることも把握していない場合が考えられるため、所有者等に連絡し、放置された経緯等を聞き取ります。

ウ 調査は、外観目視による調査を基本としますが、敷地内若しくは建物内に立ち入って状況を確認する必要がある場合は、法第9条第2項の規定に基づく調査を実施します。

調査時には身分証明書を携帯し、関係者からの請求があったときは、身分証明書を提示します。

エ 法第9条第3項の規程に基づき、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5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知します。

(3) 管理不全空家等について

令和5年に行われた空家等対策特措法の改正により、そのままでは特定空家等に該当するおそれのでてくる空家等に対し、管理不全空家等の認定を行えるようになりました。今後、その認定基準及び運用について検討していくものとします。

(4) 特定空家等の認定及び判断基準

特定空家等については、法第2条第2項により、表-4のような状態にある空家等と定義されていますが、特定空家等と認定し措置を講ずるか否かについては、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、表-4等を参考に「伊豆の国市空家等対策推進協議会」に諮り認定するものとします。

表-4 (特定空家等の判断基準)

※この基準は、国が定める「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）」による判断基準です。

状態の種類	判断部位	具体的な基準
(ア) 保安上危険となる恐れがある状態	傾斜	○不同沈下や老朽化により柱に 1/20 を超える傾斜が認められるもの
	基礎	○亀裂又は破損が著しく上部構造部を支えられないと認められるもの
	土台	○腐食や破損が著しく上部構造部を支えられないと認められるもの
	柱・梁・筋かい	○腐食、破損が著しく地震時に加わる水平力に対する安全性が確保されていないと認められるもの
	屋根	○変形又は屋根材の破損があり、屋根材の脱落が予測されるもの
	外壁	○剥離又は破損が著しく、外壁の脱落が予測されるもの
	看板・屋上水槽等	○破損が著しく、落下又は転倒が予測されるもの
	屋外階段	○腐食、破損が著しく脱落が予測されるもの
	バルコニー	○腐食、破損が著しく脱落が予測されるもの
	門・塀	○ひび割れ、破損が著しく転倒が予測されるもの
	擁壁	○亀裂、破損が著しく転倒が予測されるもの

(イ) 衛生上有害となるおそれのある状態	建築材料	○アスベスト等有害物質が露出し、飛散する可能性が高いもの
	浄化槽・排水	○破損、汚水の流出等による悪臭の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
	ゴミ等	○悪臭の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
(ウ) 景観を損なっている状態	屋根・外壁	○外見上の傷み、汚れが激しく、周辺の景観と著しく調和のとれていないもの
	窓ガラス	○多数の窓ガラスが割れているもの
	看板	○破損、汚損が激しく、原型を留めていないもの
	立木	○建物の全面を覆う程度まで繁茂しているもの
	ゴミ等	○敷地内に散乱、山積みしたまま放置されているもの
(エ) 生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態	立木	○倒木、枝折れ等で近隣の道路や隣接する土地に大量の枝等が散乱しているもの ○枝が近隣の道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げているもの
	空家に住みつけた動物	○鳴き声等が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ○糞尿その他の汚物により悪臭が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ○毛、羽が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ○ねずみ、はえ、蚊等が大量に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ○周辺の土地、家屋に侵入するなど周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしているもの ○シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来するなど周辺住民の環境生活に悪影響を及ぼしているもの
	管理状態	○門扉等に施錠がなく、不特定多数の者が容易に侵入できる状態で放置されているもの ○周辺の道路、近隣の土地に土砂等が大量に流出しているもの

(5) 特定空家等に関する措置

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14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。

措置の決定は、空家等対策の推進に関する特別措置法及び空家等対策の推進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（ガイドライン）を踏まえ実施します。

5 市民等からの空家等に関する相談窓口

空家等の相談窓口は、総務部危機管理課とし、市のホームページ等に掲載するとともに、市の広報紙にその旨を適宜掲載します。

6 対策の実施体制

(1) 空家等の対策に係る課

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。

このため、対策の実施に当たっては、表-5（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) 空家等対策調整会議（庁内）の役割

本計画（空家等の対策に関する基本方針）の変更の検討、特定空家等の認定の検討、措置内容等、伊豆の国市空家等対策推進協議会に提出する議案の検討を行うため、庁内に空家等対策調整会議を組織します。

(3) 伊豆の国市空家等対策推進協議会の役割

本計画の変更、特定空家等の認定及び必要に応じて勧告、行政代執行の妥当性の審議を行うため、伊豆の国市空家等対策推進協議会を組織します。（12ページ参照）

(4) 空家等対策における協力体制の構築

空家等の対策に協力してくれる事業者を募り、市民等から相談のあった際に紹介できるような体制構築を推進します。

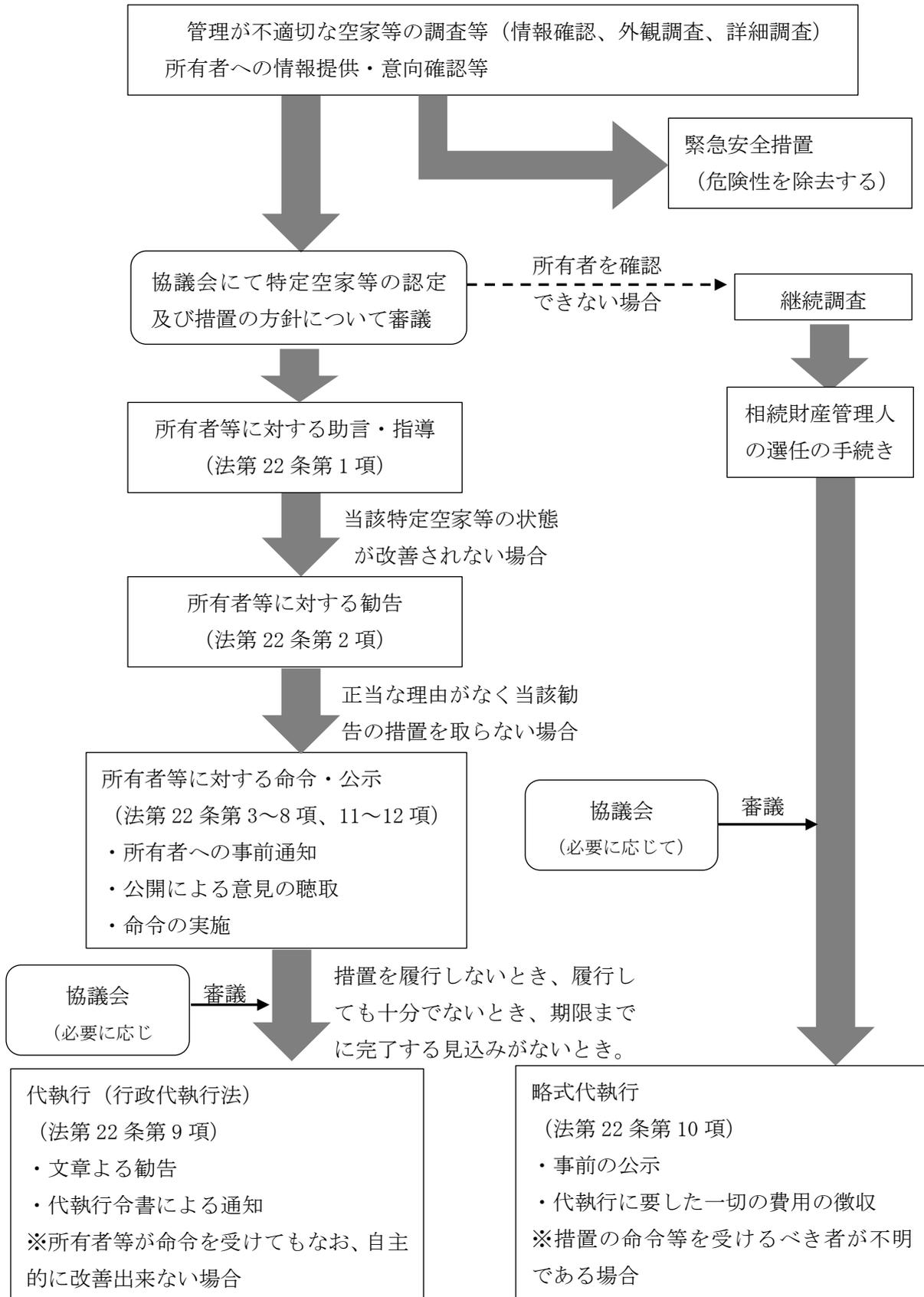
(5) 空家等管理活用支援法人について

令和5年に行われた空家等対策特措法の改正により、申請を受け空家等管理活用支援法人を指定することができるようになりました。今後、支援法人の活用に関する方針について、市では実施困難な業務が明確となった場合に検討していきます。なお、支援法人の活用に関する方針が定められるまでの間は、指定を行わないこととします。

表-5 (関係課の役割)

関係課	役割 (対応すべき事項)
危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第1項（空家等の所在、所有者等の把握等）及び第2項（立ち入り）の調査に関すること。 ・特定空家等に係る措置（助言・指導・勧告・命令・行政代執行）に関すること。 ・空家等対策調整会議の運営に関すること。 ・伊豆の国市空家等対策推進協議会の運営、調整に関すること。 ・自治会、市民団体からの空家等に対する相談に関すること。 ・防災上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討に関すること。 ・防災上（特に火災）対策が必要な特定空家等の措置内容の検討に関すること。
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> ・景観施策としての空家の利活用に関すること。 ・景観上管理が不適切な空家に関すること。
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家に関する固定資産税情報の提供に関すること。 ・勧告した特定空家の固定資産税等の住宅用地特例の解除に関すること。 ・債権及び不動産に対する滞納処分に関すること。
環境政策課	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等が周辺的生活環境に与えている影響調査等に関すること。 ・衛生上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討に関すること。
廃棄物対策課	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等に存するゴミの処理方法の検討に関すること。
企画課	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少問題に対する移住定住促進施策としての空家等の利活用に関すること。
長寿介護課	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅確保要配慮者支援としての空家等の利活用に関すること。
農林課	<ul style="list-style-type: none"> ・農業振興施策としての空家等の利活用に関すること。
観光文化課	<ul style="list-style-type: none"> ・観光振興施策としての空家等の利活用に関すること。
幼児教育課	<ul style="list-style-type: none"> ・地域型保育施策としての空家等の利活用に関すること。

特定空家に対する措置の具体的な手続きと協議会の役割



注意：必要に応じて協議会を開催する。

7 資料

(1)用語の定義

用語	定義
空家等	<p>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。)</p> <p>※1：建築物には、それに附随する建築設備、門扉等を含む</p> <p>※2：看板等で建築設備、門扉以外のもの</p> <p>※3：店舗、工場、倉庫等居住以外の使用</p> <p>※4：概ね1年を通して使用されていない状態</p> <p>※5：敷地には、立木や雑草も含む。</p> <p>(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。ただし、法第2条第1項の「建築物」とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号の「建築物」と同義であるが、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項にいう空家等に該当する。</p> <p>・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。</p>
特定空家等	<p>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。</p> <p>(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)</p> <p>(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)</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>※1：社会通念上予見可能な状態であって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではない。</p> <p>(参考)</p> <p>・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切との考え)</p> <p>・(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。</p>

(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」「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)」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 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）が講じられている。（表-6 参照）

この固定資産税等の住宅用地特例が、空家の除去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ることとなった。（平成 27 年 5 月 26 日付け総務省令第 41 号、令和 5 年 12 月 13 日付け総務省令第 97 号）

なお、伊豆の国市では、2024（令和 6 年）1 月時点で同法第 702 条の 3 に基づく都市計画税は課税していない。

表-6（固定資産税等の住宅用地）

	小規模住宅用地 (200 m ² 以下の部分)	一般住宅用地 (200 m ² 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

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

※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) 空地等の管理に関する法令

法令等	条文
民法	<p>（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>※同条解説</p> <p>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・補足的に工作物の所有者が無過失責任を負</p>

	<p>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）。</p>
<p>建築基準法</p>	<p>（維持保全）</p> <p>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。</p> <p>2～3 略</p> <p>（違反建築物に対する措置）</p> <p>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。</p> <p>2～15 略</p> <p>（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）</p> <p>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。</p> <p>2～4 略</p>

<p>消防法</p>	<p>(火災予防又は消防活動の障害除去のための措置)</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2)残火、取灰又は火粉の始末</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>2～4 略</p>
<p>道路法</p>	<p>(沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務)</p> <p>第44条 道路管理者は、沿道の土地、竹林又は工作物が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。</p> <p>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、竹林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。</p> <p>3 沿道区域の区域内にある土地、竹木又は工作物（前項の規定により公示されたものに限る。以下この項及び次項において同じ。）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おそれ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の設置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。</p> <p>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</p>

	<p>理者に対して、同項に規定する施設の設置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。</p> <p>5～7 略</p>
<p>廃棄物の処理及び清掃に関する法律</p>	<p>(措置命令)</p> <p>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。</p> <p>2 略</p> <p>(生活環境の保全上の支障の除去等の措置)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 略</p> <p>(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</p>

	<p>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。</p> <p>2～6 略</p>
<p>災害対策基本法</p>	<p>(市町村の応急措置)</p> <p>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。</p> <p>2 略</p> <p>(応急公用負担等)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3～10 略</p>

伊豆の国市長岡等対策計画

改定年月：2024（令和6）年3月

発行者：伊豆の国市長岡

編集：危機管理課

住所：〒410-2292 伊豆の国市長岡 340 番地の1

電話：055-948-1412

ファックス：055-948-1169

アドレス：kiKi@city.izunokuni.shizuoka.jp