

中野市空家等対策計画
(案)

平成 29 年 12 月

中 野 市

目 次

第1章 空家等対策計画について

- 1 計画の背景及び目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 本計画の位置づけと市の他計画との関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第2章 中野市の空家等を取り巻く現状について

- 1 国勢調査等に基づく人口・世帯数の推移について・・・・・・・・・・・・ 3
- 2 各区へのアンケート調査結果に基づく空家等数について・・・・・・・・・・ 4

第3章 空家等対策の方針について

- 1 本計画の対象地区について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 2 本計画の対象となる空家等について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 3 空家等対策計画の期間について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

第4章 空家等対策に関する施策について

- 1 空家等の調査及び所有者又は管理者による空家等の適正管理の促進について・ 8
 - 2 空家等化の予防について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
 - 3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の有効活用の促進について・・・・・・・・ 9
 - 4 特定空家等の定義について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
 - 5 特定空家等に対する措置の方針について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
 - 6 住民等からの空家等に関する相談への対応について・・・・・・・・・・・・ 13
 - 7 空家等対策の実施体制について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
 - 8 計画における目標及び達成状況の評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
 - 9 空家等の利活用に関する検討及び補助事業の実施について・・・・・・・・・・ 16
 - 10 計画の変更・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
- 資料編・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

第1章 空家等対策計画について

1. 計画の背景及び目的

(1) 計画の背景について

近年、全国的な傾向として、少子高齢化や核家族化に加え、平成27年の国勢調査では日本初の人口減少に進み、今後も人口減少は進むと予測されています。それに伴う住宅需要の減少等も考えられ、空家等は増加の一途を辿ることが推測されます。

本市においても例外ではなく、平成12年をピークに人口の減少が進んでおり、将来はそれに伴う住宅需要の減少も考えられ、空家等は増加の一途を辿ることが推測されます。

空家等に関する問題については、適正に管理されておらず放置されたままの空家等が老朽化による安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じており、近隣の住民の生活環境に対し、悪影響を及ぼしているものがあります。本市においても、倒壊の危険性が非常に高く、第三者に危害を与える可能性が高い空家等があることを確認しました。

このような状況から、本市としても空家等に関する問題を解決するために、適切な管理が行われていない空家等に対し、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。）に基づく措置により、空家等の適切な管理を促し、状態の改善をするとともに、適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす問題について広く市民の皆様に周知し、適切な管理が行われていない空家等の発生を抑制するための施策を行うことが求められています。

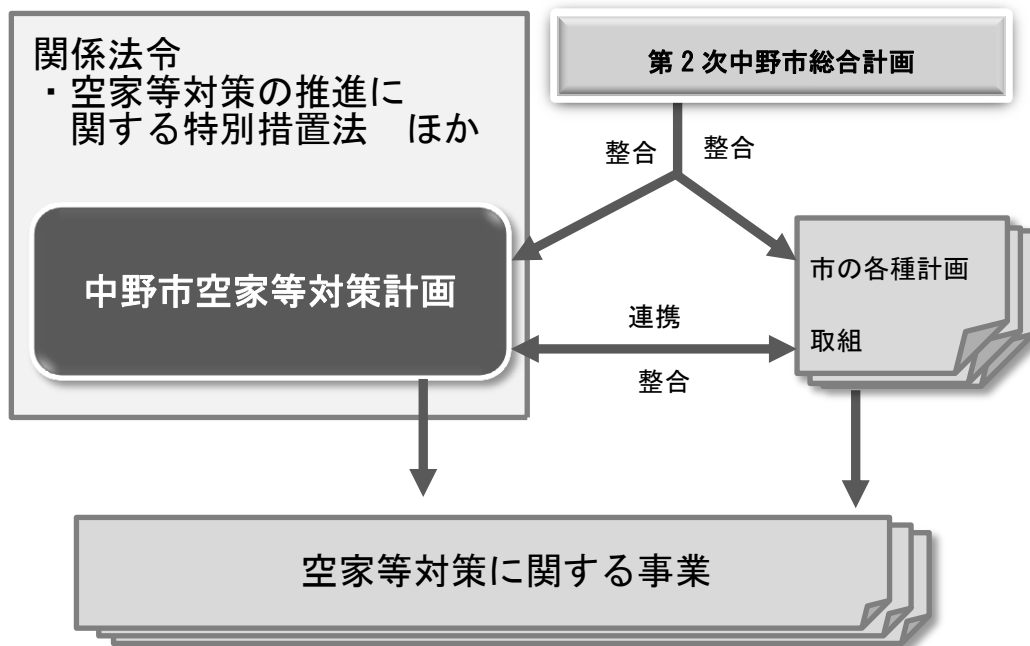
(2) 計画の目的について

中野市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するなど、本市の基本的な取組姿勢や対策を市民の皆様に示し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することを目的として策定しました。

2. 本計画の位置づけと市の他計画との関係

本計画は、法第6条の規定により策定するものです。

また、本市の「第2次中野市総合計画」を始めとする各種計画等との整合を図りながら、空家等に関する施策を推進するために必要な事項に関し、定めていきます。(図一1)



(図一1) 計画の位置づけ

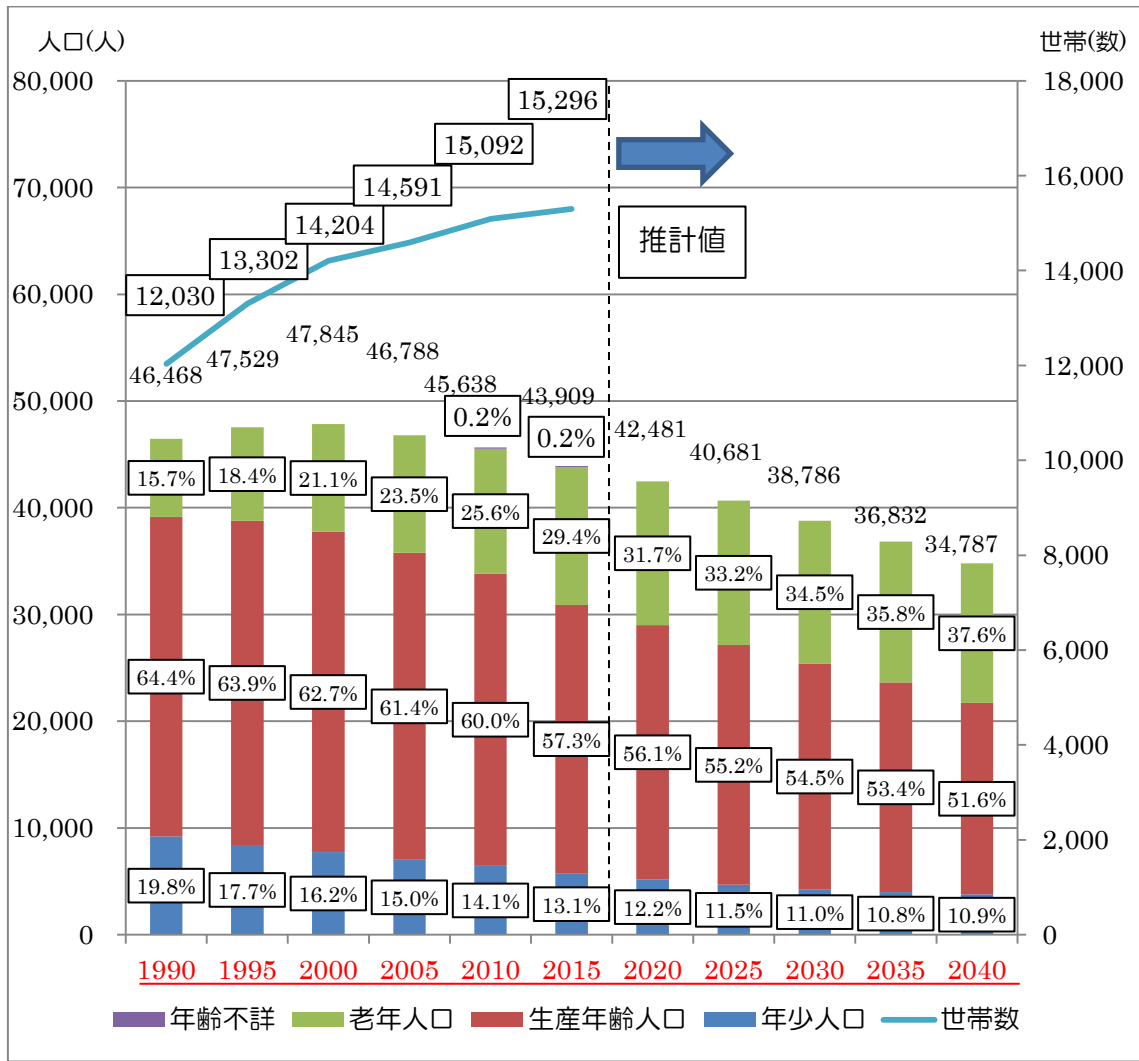


第2章 中野市の空家等を取り巻く現状について

1. 国勢調査等に基づく人口・世帯数の推移について

中野市全体の人口は、平成12年をピークに減少に転じています。なお、世帯数については微増が続いています。国立社会保障・人口問題研究所が、平成25年12月に発表した、「日本の地域別将来推計人口 - 平成22(2010)～52(2040)年 - (平成25年3月推計)」では、**2040年**の中野市の人口は34,787人となり、**2015年**の43,909人(国勢調査)より9,122人(20.8%)減少すると推計されています。

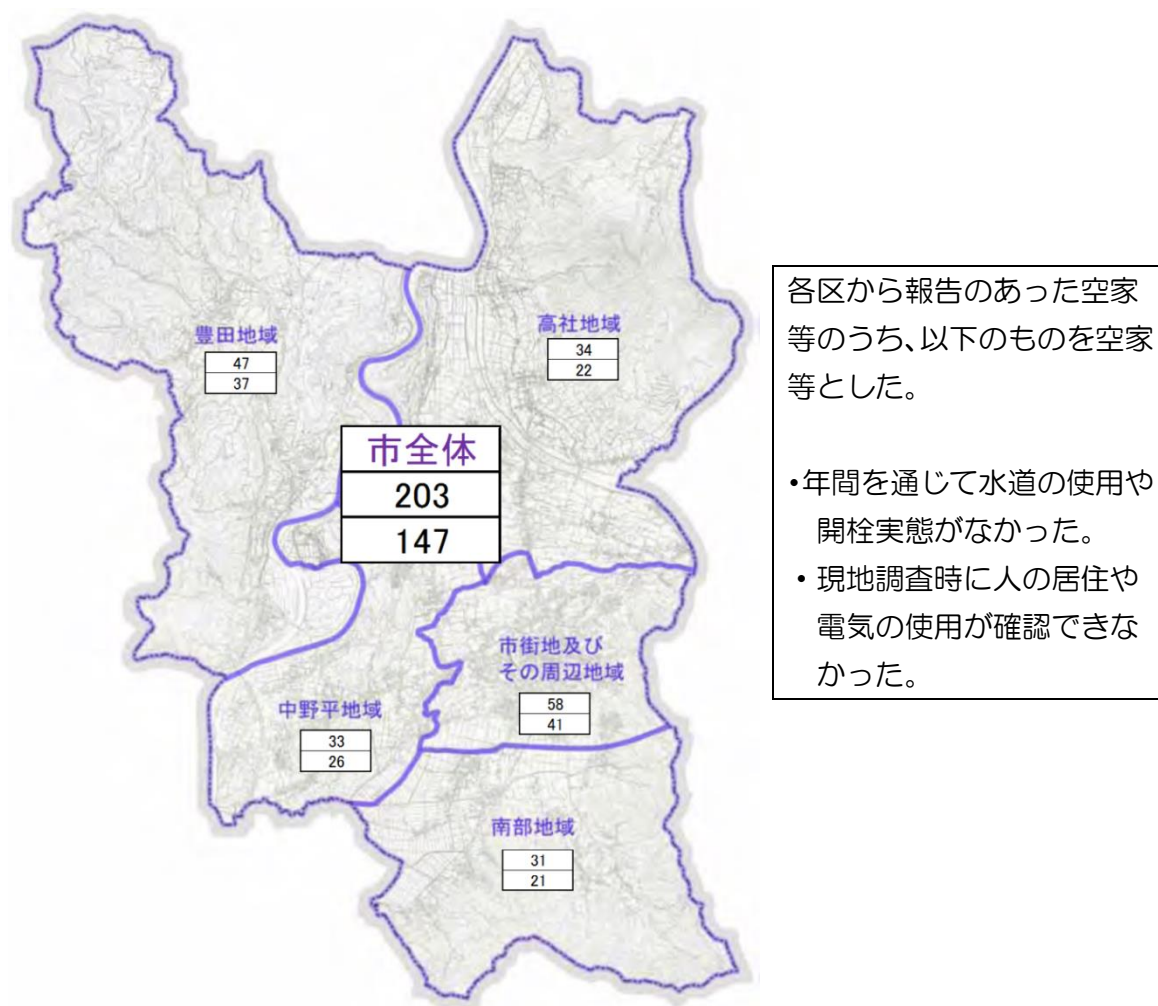
このことから、人口の減少に伴い、将来的な家屋需要の減少が推測されるとともに、本市における空家等の増加が推測されます。(図一2)



(図一2) 中野市の人口、世帯数及び将来の人口推計
(出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計))

2. 各区へのアンケート調査結果に基づく空家等の数について

市では、平成27年度に中野市の各区(計76区)に対し、各区内の特定空家等(6ページ参照)の有無及び該当する空家等の所在地について伺ったところ、47区から「空家等とみられる家屋が存在する」との回答があり、203戸もの空家等と思われる家屋の報告がありました。そのうち、市職員による水道の使用状況調査及び外観目視や周辺住民への聞き取り調査から、147戸の家屋が使用実態のない空家等に該当するとみなしました。(図一3)



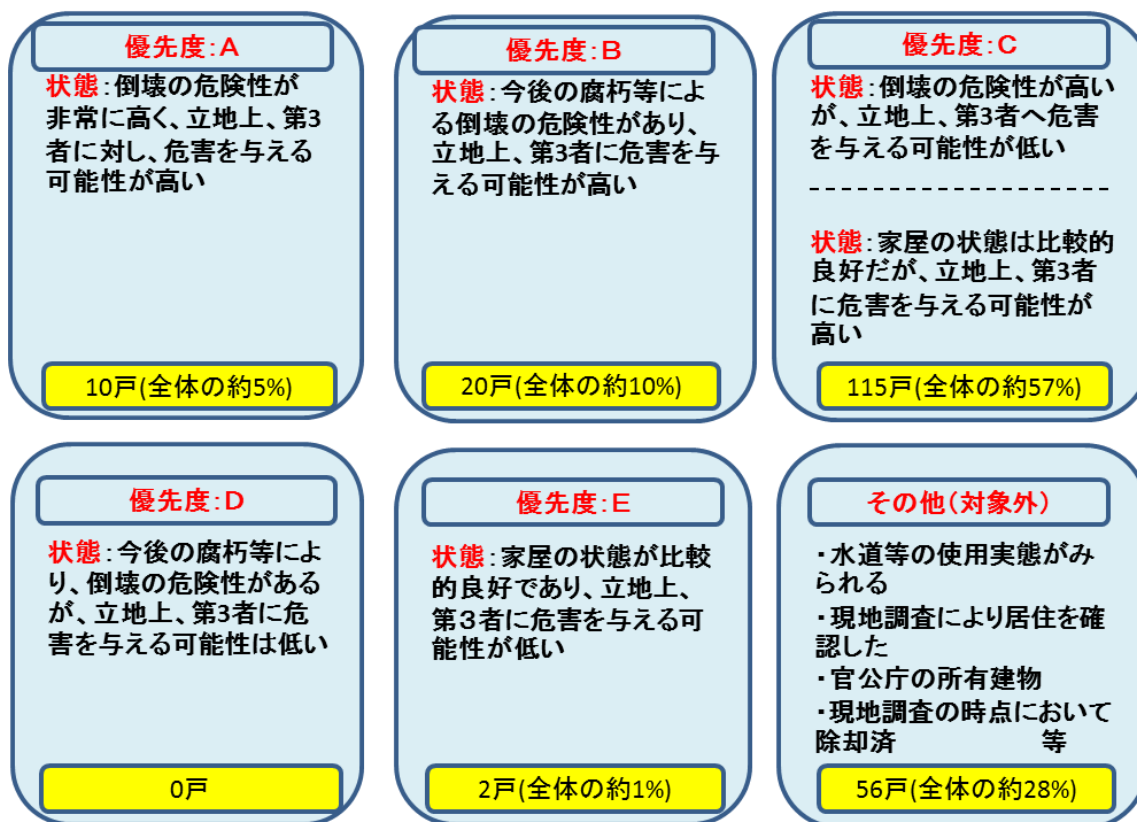
上段の数値：地域内の各区から特定空家等とみられるとして報告のあった空家等の戸数
 下段の数値：市が現地調査を行った結果、空家等とみなした家屋の戸数

(図一3) 各地域ごとにおける空家等の報告合計数及び市職員による調査の結果により空家等とみなした戸数

その後、外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)（国土交通省 住宅局 住環境整備室 平成23年12月）等を参考に、市独自の判断基準及び対応優先度を設け、市職員による外観目視調査を行い、空家等を対応優先度毎に分類しました。（図一4）

このような結果から、本市内にも空家等が多数あり、倒壊等により周辺に被害を与えるおそれのある空家等の存在が確認できました。

優先度分類の結果と対応方針(優先度 A:高 ←————→ E:低)



(図一4) 市職員による現地調査の結果、空家等の状態に基づく対応優先度の分類結果及びそれぞれの戸数

第3章 空家等対策の方針について

1. 本計画の対象地区について

○空家等対策の対象地区は市内全域とします。

市内にある全区を対象とした空家等の有無に関するアンケート調査及び市職員による調査の結果、空家等とみなされた家屋が市内全域に確認できたことから、本計画の対象地区は市内全域とします。

2. 本計画の対象となる空家等について

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条に規定する「空家等」のうち、空き住宅や空き店舗など、全ての空家等を対象とし、主に戸建ての住宅を中心に対応します。

また、「空家等」のうち、図一5で示す①～④のいずれかに該当する空家等については「特定空家等」として対応します。

空家等

建築物又はこれに付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

特定空家等

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な状態

(図一5) 空家等及び特定空家等のイメージ

3. 空家等対策計画の期間について

本計画では、本市にある他の計画との整合性も踏まえ、2018年度(平成30年度)から2021年度までの4年間を計画期間とし、空家等対策に関する目標の設定や問題の解決に向けた支援策の取組を行います。(図一6)

年 度	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
中野市 空家等 対策計画						検証 実施					
	本計画期間 (必要に応じて見直し)										
総合計画	第2次基本構想(10年間)										
	前期基本計画(6年間)					後期基本計画 (4年間)					
	実施計画 毎年ローリング(3年間)										

(図一6) 空家等対策計画の期間

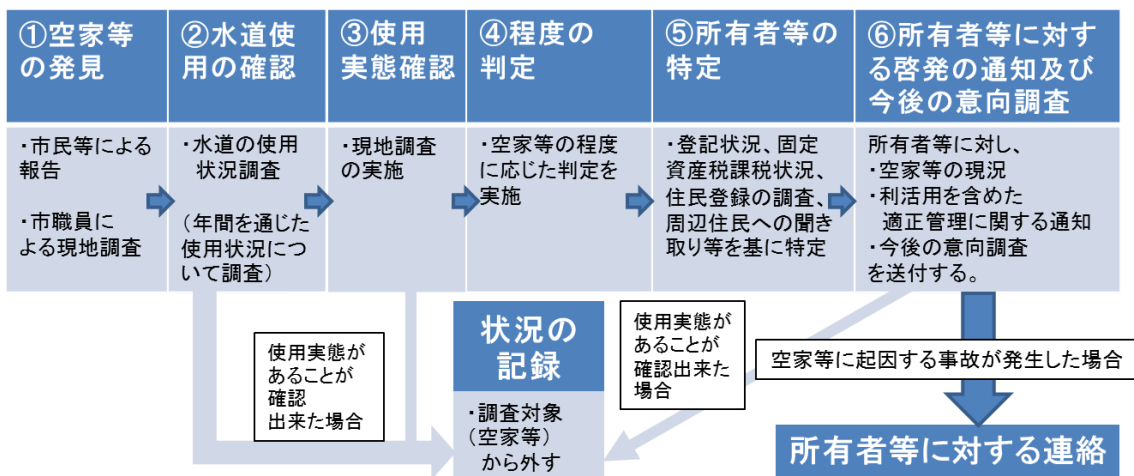
第4章 空家等対策に関する施策について

1. 空家等の調査及び空家等の所有者又は管理者等による適正管理の促進について

市内の空家等の適正管理を促進させるため、以下の取組みを実施します。

○空家等の調査及び空家等の所有者又は管理者による適正管理の促進

平成27年に実施した各区へのアンケート調査については、特定空家等の有無を対象とした調査であり、状態が健全な空家等が他にも存在することが考えられます。したがって、図一七のとおり進めます。



(図一七) 空家等の調査及び所有者等に対する啓発活動実施までの流れ

②、③の過程において、空家等の使用実態があることが確認できた場合は、管理がなされている空家等として調査対象から外します。

⑥の通知及び意向調査にあわせて空家等の所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）の連絡先の把握に務め、空家等に起因する事故が発生するおそれがある場合は、緊急に対応がとれる体制にします。

○空家等の適正管理に関する周知

空家等の所有者等となった場合、空家等を適正に管理していただく必要があります。

そのため、空家等の管理責任は所有者等にあることを踏まえつつ、市民及び市内の空家等の所有者等の皆様に対し、空家等に関する問題について意識の啓発を図るための情報提供を行い、所有者等及び地域全体による空家等の適正管理を促していきます。

2. 空家等化の予防について

新たな空家等の発生を抑制させるため、以下の取組を実施します。

○独り暮らしの高齢者または障がい者の家屋の適正管理の促進

高齢者や障がい者の福祉施設への入所等により、家屋が空家等になる事例も考えられます。したがって、入所者等の親族等に対する空家等の適正管理の周知について、施設の運営団体等に対し、協力を求めています。

○空家等に活用できる補助制度の活用促進

市で空家等に活用できる制度を発信し、空家等の活用を促進することで、将来的な空家等の発生を抑えます。また、国及び県の補助事業を活用した事例の調査及び紹介を行い、補助制度の活用を促進します。

3. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の有効活用の促進について

利用可能な空家等を資源と捉え、中古住宅としての市場流通促進や、地域の活動拠点など、空家等の新たな活用の促進を図るため、以下の取組を実施します。

○活用が見込まれる空家等の流通促進

市は、活用が見込まれる空家等に関する相談について、所有者等の同意を得たうえで、空家等の所有者等の要望に応じた専門知識を持つ各種業界団体への紹介などにより、専門家とのマッチングを図ります。また、中野市空き家バンク事業実施要綱に基づく空き家バンクへの登録を促すほか、更なる空き家バンクの活用を促すための施策について検討します。さらに、国及び県の動きと連携した既存住宅インスペクション制度や住宅履歴情報など、空家等の流通促進に向けた取組の実施について検討します。

その他、他県から「田舎暮らし」を求めて本市に移住を希望される方も考えられることから、農ある暮らしを目的とした移住定住などに対する空家等及び付随する農地の活用について、関係団体と連携して検討します。

○地域における空家等の再活用事例の紹介と課題解決に向けた検討

空家等を地域で再活用している事例をまとめるとともに、他用途施設への活用に関する事例の紹介を行い、地域住民が空家等を利活用しやすい環境を整えます。

4. 特定空家等の定義について

■特定空家等の判断基準について

○特定空家等の定義（空家等対策特別措置法第2条第2項）

下記①～④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の一例

- ・基礎、柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
- ・屋根ふき材や外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。
- ・門、扉にひび割れ、破損が生じている。

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の一例

- ・吹付け石綿等有害な建築材料が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

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の一例

- ・空家等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・立木等が繁茂している。
- ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

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の一例

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
- ・不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等に危険をおよぼすおそれがある。

5. 特定空家等に対する措置の方針について

(1) 特定空家等の判定について

特定空家等としての判定については、原則として資料編—2に記載する判定基準を基に実施するほか、空家等の状況から、第三者に対し、著しく影響を及ぼしている、または及ぼすおそれがあるとみられる場合についても行います。

(2) 措置の方針

①措置の優先度

家屋の敷地外（周辺住民、建築物、農地、道路）に対して悪影響を及ぼしているもの、若しくは及ぼすおそれの高いものから優先して措置を行います。

②措置内容の検討

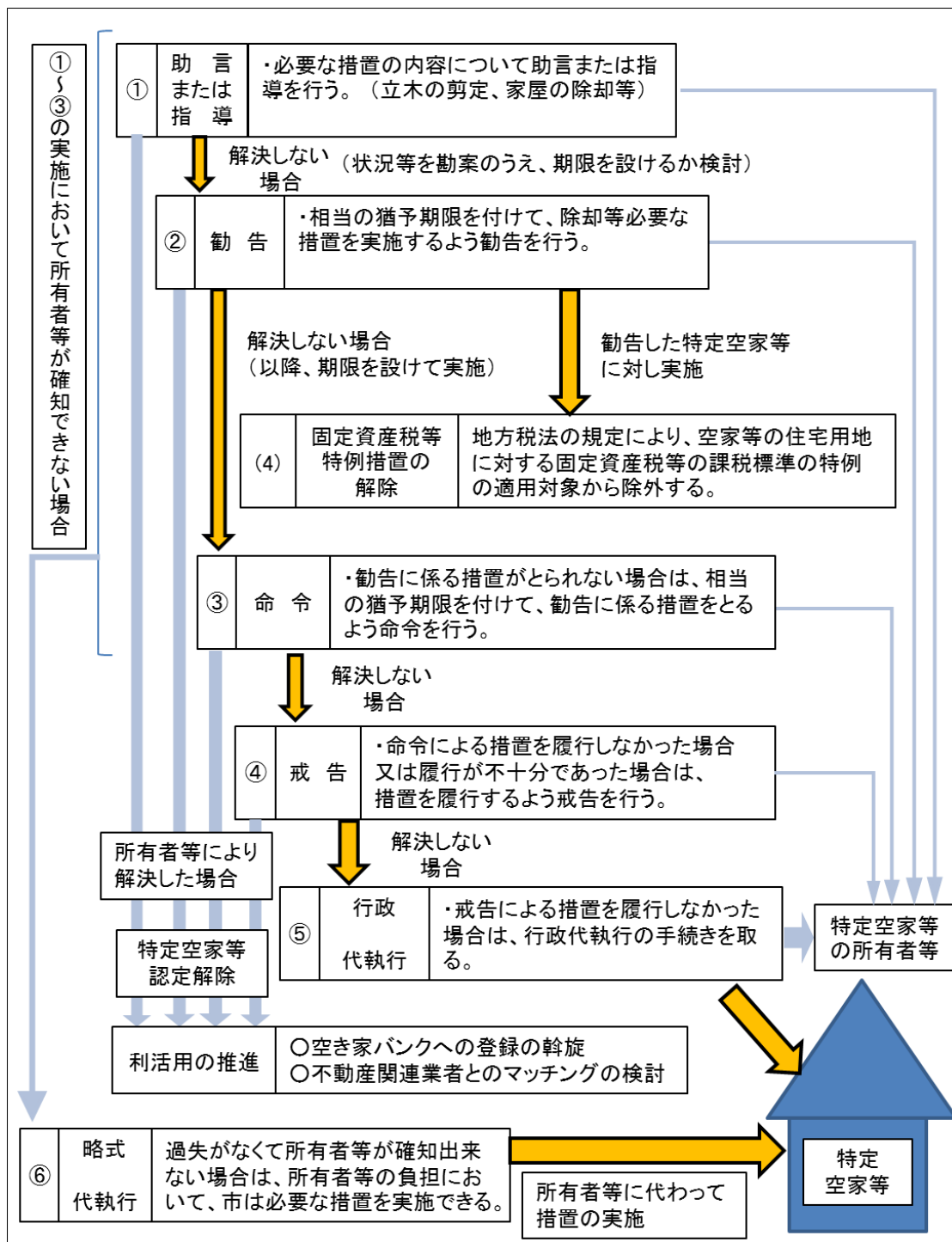
特定空家等に対する措置を行うため、外観目視や周辺住民からの情報を参考としつつ、必要に応じて法9条第2項に基づく立ち入り調査を実施することにより空家等の状況を把握し、措置の内容を検討します。

(3) 措置の実施

特定空家等に対する措置については、図—8のとおり実施します。また、建築物の倒壊や屋根ふき材飛散等により、周辺への被害を及ぼす可能性の高い空家等について、行政による緊急的に危険を回避する場合の対応を検討します。

(4) 税制上の措置

市長が図—8の②勧告を行った特定空家等については、地方税法第349条の3の2等の規定により、空家等の住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外します。また、特例の適用対象からの除外については、勧告を実施した日から、次の固定資産税の賦課期日に至った時点において適用します。



(図一八) 本市における特定空家等に対する対応

図一八の①～⑥に掲げる措置の実施については、中野市空家等対策協議会の意見を聞くことができるものとします。また、協議会における委員の意見を基に、市で措置の実施に関する判断を致します。

6. 住民等からの空家等に関する相談への対応について

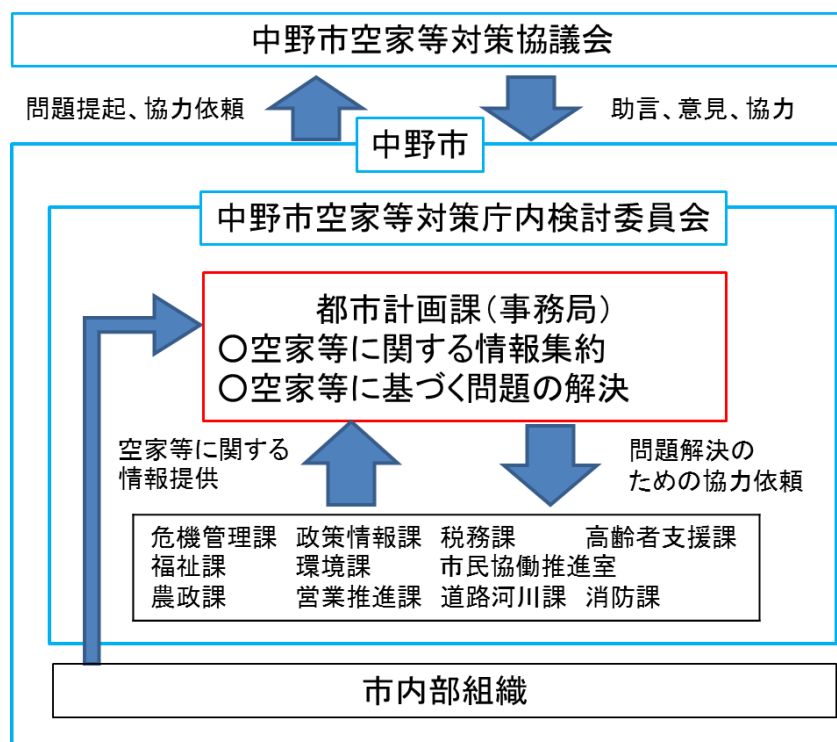
空家等に関する相談窓口を都市計画課内に設置することとし、同課職員が対応します。また、空家等に関する相談は、利活用、状態の改善など、多岐にわたることから、中野市空家等対策庁内検討委員会、中野市空家等対策協議会及び長野県空き家対策支援協議会等と連携し、各相談に応じた対応及び案内先について明確化していきます。

7. 空家等対策の実施体制について

(1) 中野市空家等対策計画に基づく施策の実施について

空家等対策にあたっては、都市計画課を中心に進めていくこととし、市内部組織で解決が困難な空家等の情報について、都市計画課で情報の集約を図り、ワンストップ化に努めることとし、あわせて問題の解決を図ります。

なお、必要に応じて、中野市空家等対策庁内検討委員会や中野市空家等対策協議会の協力により解決を図ります。



(図一9) 空家等の問題解決及び情報集約に関するイメージ図

(2) 中野市空家等対策庁内検討委員会について

市内部における空家等の対策に関する組織体制について、表-1のとおり行います。なお、空家等に関する問題において、都市計画課単独で対応が困難な場合は、本庁内検討委員会の協力により、解決を図ります。

また、空家等に起因する事故の発生やその他の事象により、早急に所有者等への連絡が必要となった場合は、あらかじめ所有者等に承諾を得たうえで、空家等に関する情報提供を中野市空家等対策庁内検討委員会に対し、必要な範囲で行い、解決を図っていきます。

【中野市空家等対策庁内検討委員会】（平成29年12月時点）

所管部署（課、室）	所管内容（対応事例）	
総務部	危機管理課	空家等に起因する事故に関すること （空家等の倒壊発生に対する対応）
	政策情報課	人口対策に関すること （空家等の利活用など）
	税務課	固定資産課税台帳の管理に関すること （固定資産課税台帳に基づく空家等所有者等の情報管理） 固定資産税等特例措置の適用除外に関すること （法に基づく固定資産税等特例措置の適用除外）
健康福祉部	高齢者支援課	高齢者の財産、住宅管理に関すること （高齢者の独居世帯における家屋の管理に関する相談対応）
	福祉課	障がい者の財産、住宅管理に関すること （障がい者の独居世帯における家屋の管理に関する相談対応）
くらしと文化部	環境課	衛生上有害となる状態の空家等に関すること （ごみや悪臭発生等の空家等に対する対応）
	市民協働推進室	中野市区長会との連絡調整に関すること （地域の空家等の問題に関する相談）
経済部	農政課	農業委員会との連絡調整に関すること （空家等に付随する農地の所有権移転）
	営業推進課	空き家バンクに関すること （空き家バンク事業を活用した空き家対策） 空き店舗に関すること。 （商工会との連携や施策による空き店舗の解決）
建設水道部	道路河川課	空家等に起因する交通障害発生に関すること （空家等の道路上への倒壊等による交通障害対応）
	都市計画課（事務局）	空家等の施策全般に関すること（庁内検討委員会、協議会の運営、空家等の調査、特定空家等の措置等）
消防部	消防課	岳南広域消防組合との連絡調整に関すること （空家等の防火及び火災発生に伴う対応）

（表-1）中野市空家等対策庁内検討委員会の組織体制及び役割

(3) 中野市空家等対策協議会について

本市の空家等対策を実施するにあたり、本計画の作成及び変更並びにその他空家等対策の推進に関する協議を行うため、中野市空家等対策協議会を設置します。

中野市空家等対策協議会の構成員については、市長のほか、地域住民代表及び学識経験のある者等により、表-2のとおり構成します。

【中野市空家等対策協議会】（平成29年12月時点）

団体名	分野	委員	役職
中野市	行政	市長	中野市長
中野市区長会	市民	推薦	副会長
長野県弁護士会	法務	推薦	会員
長野県司法書士会 飯山支部	法務	推薦	支部長
長野県土地家屋調査士会 飯山支部	不動産	推薦	支部長
一般社団法人 長野県宅地建物取引業協会 長野支部	不動産	推薦	理事
一般社団法人 長野県建築士会 中高支部	建築	推薦	副支部長
一般社団法人 長野県建築士事務所協会 中高支部	建築	推薦	副支部長
協同組合 長野県解体工事業協会	建築	推薦	組合員
公益社団法人 全日本不動産協会 長野県本部	不動産	推薦	理事
社会福祉法人 中野市社会福祉協議会	福祉	推薦	事務局次長
中野警察署	警察	推薦	生活安全課長
長野県北信建設事務所	行政	推薦	建築課長

(表-2) 中野市空家等対策協議会の構成

8. 計画における目標及び達成状況の評価

計画が終了する2021年度までの目標として、以下のとおり定めます。また、達成状況の評価について、計画期間が終了する年又は目標を変更する場合に行います。

○2021年度までに市内の空家等に関する調査を実施します。

○特定空家等の所有者等を計画期間内までに全て把握します。

○判明した空家等の所有者等に対し、今後の空家等に関する活用等について調査します。

9. 空家等の利活用に関する検討及び補助事業の実施について

空家等の問題を解決するために、空家等の利活用の方法について研究するとともに、空家等の利活用または除却等に対する補助の実施について検討します。

10. 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等に応じて随時変更します。

また、計画や目標の変更にあたっては、原則として中野市空家等対策協議会における協議や、パブリックコメント等を行い、広く意見を求めていきます。

資料編-1

○空家等に活用できる補助事業等（平成29年12月時点）

事業及び制度等名称 （担当課等）	内容	補助額等
中野のチカラ 応援交付金 （政策情報課）	空き家の清掃など、活用促進に資する事業に対し、補助します。	補助対象経費の10分の10以内 （補助限度額10万円）
中野市耐震診断士 派遣事業 （都市計画課）	昭和56年5月31日以前に着工された木造在来工法の一戸建て住宅に対し、耐震診断士を派遣し、耐震性の評価を実施します。	無料で耐震診断士を派遣 （費用は市が負担）
中野市既存 その他の住宅 耐震診断事業 （都市計画課）	昭和56年5月31日以前に着工された木造在来工法以外の工法により建てられた住宅における耐震診断にかかる費用に対し、補助します。	補助対象経費の3分の2以内 （補助限度額8万9千円）
中野市住宅耐震 改修事業 （都市計画課）	耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断された住宅について行う耐震補強または現地建て替え工事で、工事を行うことにより倒壊の危険性が低くなると判断されるものに直接要する費用に対し、補助します。	補助対象経費の2分の1以内 （補助限度額100万円）
中野市住宅防災・ 衛生機能向上事業 （都市計画課）	市内に住所を有する方が実施する賃貸を目的としない住宅に対する30万円以上の下記の工事（※）に対し、補助します。 1. 火災警報器設置工事 2. 下水道接続工事 3. 耐震補強工事 ※1, 2, 3のいずれの場合も市内業者による実施かつ、住宅改良工事を行う必要があります。	補助金の額 1. 火災警報器設置費用の実費 上限5万円 2. 10万円 3. 耐震改修工事の1/2以内 上限80万円 （1を除き、高齢者のみ居住の住宅の場合は3万円の加算あり）

<p>中野市雨水貯留 施設設置事業補助金 (上下水道課)</p>	<p>購入した新設雨水貯留施設に対し、補助 します。</p>	<p>新設雨水貯留施設及び 附帯設備の購入費の 2分の1以内 (100リットル以上、 500リットル未満の 場合、補助限度額 2万5千円) (500リットル以上の場 合、補助限度額 5万円)</p>
<p>中野市雨水貯留 施設設置事業補助金 (上下水道課)</p>	<p>浄化槽を改造した転用雨水貯留施設に 対し、補助します。</p>	<p>浄化槽の改造工事費及び 附帯設備の購入費の3分 の2以内 (補助限度額 10万円)</p>
<p>中野市公共下水道 ・農業集落排水 設備改造資金融資 あっせん (上下水道課)</p>	<p>今まで利用していた、くみ取便所を水洗 トイレに改造又は新設して公共下水道 若しくは農業集落排水設備に接続する 場合に一定の条件を設けて融資あっせ んと利子補給を行います。</p>	<p>保証料込みで、上限4%、 期間7年を上限として利 子補給を行う。 (ただし、供用開始後3 年を経過の場合は2分の 1)</p>
<p>中野市空き家 活用事業 (営業推進課)</p>	<p>空き家バンク事業に登録された空き家 の所有者が実施する、家財道具等の搬出 及び処分並びに屋内及び清掃等に要す る経費に対し補助します。</p>	<p>補助対象経費の2分の1 以内 (補助限度額 10万円)</p>
<p>中野市空き家 改修事業 (営業推進課)</p>	<p>空き家バンク事業に登録された空き家 を購入または賃借した一定の要件を満 たす者が実施する20万円以上の下記の 工事に要する経費に対し補助します。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 台所、浴室、便所、洗面所等の改修 工事 2. 内装、屋根、外壁等の改修工事 	<p>補助対象経費の2分の1 以内 (補助限度額 40万円)</p>

<p>中野市店舗改修等 支援事業 (営業推進課)</p>	<p>商店街団体及び事業者等が中心市街地において実施する店舗改修等に要する下記の経費に対して、補助金を交付します。</p> <p>1. 空き店舗活用事業</p> <p>①. 改修費補助</p> <p>②. 家賃補助</p> <p>2. 既存店舗改修事業</p>	<p>1-①. 改修に要する経費の1/3以内 (補助限度額200万円)</p> <p>1-②. 建物の賃借に要する経費の1/2以内 (補助限度額100万円 かつ時限指定あり)</p> <p>2. 既存店舗の事業拡大等のための改修に要する経費の1/3以内 (補助限度額200万円)</p>
--------------------------------------	--	---

○空家等の利活用に繋がる事業等(平成29年12月時点)

事業及び制度等名称 (担当課)	内容	備考
<p>被相続人の居住用財産 (空き家)に係る譲渡 所得の特別控除の特例 (都市計画課)</p>	<p>相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又はその敷地等を、特定の期間の間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができます。</p>	<p>平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に売却したものが対象。</p>
<p>空き家バンク事業 (営業推進課)</p>	<p>賃貸や売買を希望される空き家の所有者から情報提供を求め、市の公式ホームページに物件情報を公開し、定住や住み替えなどで空き家の利用を希望される方に向けた情報提供をします。</p>	<p>随時受付</p>
<p>空き家活用相談会 (営業推進課)</p>	<p>空家等売りたい・貸したいなどの相談を希望される空家等の所有者等に対し、相談会を開催します。</p>	<p>年2回実施</p>

○将来的に空家等への事業実施が見込まれる事業等

事業及び制度等名称 (担当課)	内容	備考
空き家に付随する農地 取得の下限面積要件の 見直し(引き下げ) (農業委員会)	空家等に入居した場合はそれに付随 する農地取得の下限面積要件の見直 し(引き下げ)を検討します。	要件見直しの予定。
住宅セーフティネット 制度に基づく支援 (都市計画課)	住宅確保要配慮者向けの賃貸受託と して登録した住宅の所有者等に対し、 以下の補助を検討します。 1. 登録住宅の改修に対する支援措置 2. 低所得者の入居負担軽減のための 支援措置 等	【交付金】(負担率) 1. 国 1/3・地方 1/3 (国費上限 50 万円) 2. 国 1/2・地方 1/2 (国費上限 2 万円/月・ 戸)

○県が実施している空家等に関する補助事業等

事業及び制度等名称 (担当課)	内容	備考
あんしん空き家流通 促進事業(長野県)	居住を目的とする売買に供する一戸 建ての住宅で、インスペクションに要 する費用、または既存住宅売買瑕疵保 険に要する費用に対し補助されます。	インスペクションの 費用の2分の1以内 (補助限度額5万円/ 戸) 既存住宅売買瑕疵保険 の保険料の2分の1 以内 (補助限度額5万円/ 戸)

※この他にも、国が実施する事業として、民間事業者等が実施する空家等の改修や除却等に対し、間接的にその費用を補助する事業(空き家再生推進事業、空き家対策総合支援事業等)があるほか、空家等の取引を市町村が仲介する制度や定住促進に合わせた空家等対策に関する政策についても検討されています。

資料編—2

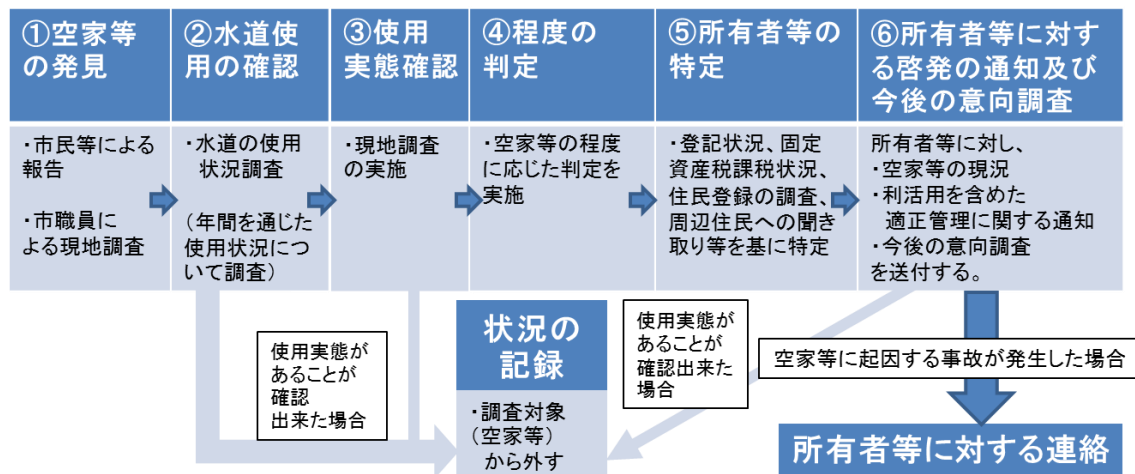
○特定空家等の定義（空家等対策特別措置法第2条第2項）

下記Ⅰ～Ⅳのいずれかに該当する空家等

- Ⅰ. 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
- Ⅱ. 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
- Ⅲ. 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
- Ⅳ. 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

○特定空家等の判定基準について

上記Ⅰ～Ⅳについてそれぞれ、判定基準を設ける事としますが、以下に基づいて実施していきます。



（図一七）空家等の調査及び所有者等に対する啓発活動実施までの流れ

④の程度の判定時に、Ⅰの場合は対応優先度A、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳの場合、本資料編—2に記載する判定表において、70%以上の評点に至った場合は以下のように取り扱っていきます。

⑥の意向調査において、回答がなかった、または改善する意思がないとみられる場合⇒改善する意向無しとして、必要に応じて空家等の判定を再度を行った後、中野市空家等対策協議会への報告及び意見聴取を行ったうえで、特定空家等としての認定を行う。

⑥の意向調査において、所有者等から連絡があり、改善する意向がみられる場合⇒今後の改善予定等について聞き取り、当面の間は特定空家等としての認定はせず、経過を観察する。

○ I の対応優先度の判定に関する判定表

空家候補に対する危険度判定表

所在地(住居表示)				調査日		調査員	
中野市	丁目	番	号	平成	年	月	日
大字		番地					

1. 「住宅の不良度の測定基準」(外観目視により判定できる項目)の判定表

評定区分	評定項目	評定内容	項目毎 評点	採点 評点	項目最高点 合計
1	構造 一般の 程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	10 20	A(①+②) (上限評点45)
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
2	構造の腐 朽又は破 損の程度	③基礎、 土台、 柱 又は はり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は 破損している物等小修理を要するもの	25	B(③+④+⑤) (上限評点100)
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は 柱の数が所に腐朽又は破損があるもの等大修理 を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が 著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		④外壁	イ 外壁の仕上材料の滑落、腐朽又は破損により、 下地の露出しているもの	15	
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、 著しく下地の露出しているもの又は壁体が貫通する 穴を生じているもの	25	
			⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に滑落又はずれがあり、雨もり のあるもの	
ロ 屋根ぶき材料に著しい滑落があるもの、軒の裏板、 たる木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25				
ハ 屋根が著しく変形したもの	50				
3	防火上又 は避難上 の構造の 程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁のもの ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	10 20	C(⑥+⑦) (上限評点30)
		⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
4	排水 設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	D(⑧) (上限評点10)
5	落雪によ る危険の 程度	⑨道路との 間隔	道路側に向く屋根と道路境界線との間隔が屋根下への堆雪幅の 範囲内で、空家等からの落雪が道路通行者に危険を及ぼすおそれ があるもの	30	E(⑨+⑩) (上限評点50)
		⑩隣家との 間隔	隣家側に向く屋根と当該隣家との外壁との間隔が屋根下への 堆雪幅の範囲内で、空家等からの落雪が道路通行者に危険を 及ぼすおそれがあるもの	20	
備考) ※1 「評定項目」については、①～⑩の評定項目につき該当内容が2又は3ある場合、 各評定項目における評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち、最も高い評点 とする。 ※2 「評定区分」において、各区分内の各評定項目の評点を合算し、評点が各区分の 上限評点に達した場合は、その上限評点を各区分の評点とする。					A～Eの合計 点

※ 外観目視により判定できる程度で判定するものとし、外観目視で判定できない内容や、
住宅内部に立ち入らないと判定できない内容については、判定しない。

2. 「第3者へ危害を及ぼす恐れ」の判定表

判定要素(※)		判定
敷地周囲の状況から見た崩壊、落下による影響が敷地外及び第3者へ危害を及ぼす恐れ		□有・□無
無い場合の理由		

区域	屋根下の堆雪幅(※)
大字間山、大字新野、大字桜沢及び大字三ツ和の区域のうち、標高が500メートル未満の区域 大字篠井、大字新保、大字江部、大字片塩、大字安源寺、大字牛出、大字立ヶ花及び大字草間の区域	2.0m
大字中野、大字小田中及び大字更料の区域のうち、標高が500メートル未満の区域 大字西条、大字岩船、大字吉田、大字七瀬、大字栗林、大字一本木、大字新井、大字若宮、大字竹原及び大字上今井の区域	2.4m
大字間山、大字新野、大字桜沢、大字三ツ和、大字中野、大字小田中及び大字更料の区域のうち、標高が500メートル以上の区域 大字赤岩、大字越、大字深沢、大字柳沢、大字田上及び大字岩井の区域のうち、標高が500メートル未満の区域 大字大俣、大字田麦、大字厚貝、大字壁田、大字金井、大字間長瀬、大字笠原、大字豊津及び大字穴田の区域	2.7m
大字赤岩、大字越、大字深沢、大字柳沢、大字田上及び大字岩井の区域のうち、標高が500メートル以上750メートル未満の区域 大字永江の区域のうち、標高が500メートル未満の区域	3.0m
その他の区域	3.3m

(※) 屋根から落ちた雪が広がる範囲のこと。ここでは屋根から外側の距離を示す。
(※) 当該範囲については、屋根水平長さを4mとして仮定しているが、特定空家等としての判断にあたっては、改めて屋根水平長さを算定のうえ、程度の判定を行うものとする。

(別表1) 市内各区域における空家等からの落雪による影響を及ぼす範囲

L_1 = 推雪幅
 L_2 = 屋根水平長さ
 H_0 = 自然積雪深
 H_1 = 滑落した屋根雪の最高部高さ
 H_2 = 滑落した屋根の外壁部分高さ

自然落雪の推雪幅及び高さ
(出典：雪水学会論文 中村秀臣)

H ₀ (m)	L ₂ (m)	2.0	3.0	4.0	5.0	10.0
1.0	L ₁ (m)	0.9	1.6	2.0	2.4	3.8
	H ₁ (m)	1.6	2.1	2.4	2.7	3.7
1.5	L ₁ (m)	1.3	1.9	2.4	2.9	4.7
	H ₁ (m)	2.4	2.8	3.2	3.5	4.8
2.0	L ₁ (m)	1.4	2.2	2.7	3.3	5.4
	H ₁ (m)	3.0	3.5	3.9	4.3	5.8
2.5	L ₁ (m)	1.6	2.4	3.0	3.6	5.9
	H ₁ (m)	3.6	4.2	4.6	5.0	6.5
3.0	L ₁ (m)	1.7	2.5	3.3	3.9	6.4
	H ₁ (m)	4.2	4.8	5.3	5.7	7.5
	H ₂ (m)	3.6	4.2	4.7	5.1	6.9

(参考) 長野県「雪に強い住まいづくり」P21 より抜粋

○ I の対応優先度の判定基準

空家の危険性に関する判定方法について						
平成23年12月 国土交通省 住宅局 による外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)等を基に住宅の不良度に加え、空家の高さや道路や隣地の距離から第三者に危険が及ぶ恐れを考慮し、空家の危険性について判定。						
判定方法概略 以下の1の評点及び2の判定により危険性を判断						
1. 不良度判定(案)による構造判定基準を参考とし、判定表により評点を付ける						
○評定区分		評点の上限				
①	構造の一般の程度	45				
②	構造の腐朽又は破損の程度	100				
③	防火上又は避難上の構造の程度	30				
④	排水設備	10				
⑤	落雪による危険の程度	50				
最大点数		235				
上記の区分に応じた採点の合計点または「評定区分②の点」によって以下の判定。						
100点未満	上記合計 100点以上		上記「②」における 評点が100点			
倒壊の可能性が低く再利用の可能性があるとみなす。	不良住宅として判定。 今後の腐朽に対し注意が必要。		倒壊の危険性が高い			
2. 第三者へ危害を及ぼす恐れによる判定						
空家の高さや、道路や隣地への距離から、崩壊や落下物により、第三者へ危害を及ぼす恐れについて判定。						
・現地確認及び写真により、以下の2種類に区分						
第三者へ危害を及ぼす恐れ 無			第三者へ危害を及ぼす恐れ 有			
3. 1の評点及び2の判定による対応						
原則空家の存在については、優先度に応じながら所有者等に知らせていく。						
特に下記票の1及び2については、法12条に基づく通知により対応を開始する。						
	評定区分			第三者への危害		対応
	評点による判定			判定有		所有者等への対応
	区分②の評点が100点	合計評点が100点以上	合計評点が100点未満	有	無	対応の優先度ランク(※)
1	○	○	-	○	-	倒壊の危険性及び、第三者へ危害を及ぼす可能性が高いため、早急に対応を要請する。
2	-	○	-	○	-	今後の腐朽による倒壊等により第三者へ危害を及ぼす可能性があるため、対応の検討を要請
3	-	-	○	○	-	天災等により、第三者へ危害を及ぼす可能性があることを通知 空き家バンク等の活用を検討願う
4	○	○	-	-	○	倒壊の危険性が高いことを通知する。
5	-	○	-	-	○	今後の腐朽によっては、倒壊の危険性があることを通知する。
6	-	-	○	-	○	特措法の内容を伝えるとともに 空き家バンク等の活用や早めの修繕を検討するよう伝える
※ A ←————→ E ランク 高 ←————→ 低 優先度						

○Ⅱに関する判定表

調査回数	第 回	Ⅱ. 判定調査票		調査日時	調査者名	
					管理番号	
項目	箇所	内容	影響度 低(×0)	影響度 中(×0.5)	影響度 高(×1)	評価点
建築物	鉄骨	吹き付け材等が飛散し暴露する可能性がある。(50)	可能性は低い。	—	可能性が高い。	
		浄化槽が放置、破損により物が流出している。(30)	流出していない。	—	流出している。	
	浄化槽又は排水口	浄化槽や排水口から臭気が発生している。(10)	発生していない。	—	発生している。	
敷地	建築物周辺	生活ごみが敷地内に放置されている。(30)	見受けられない。	ごみ袋で5～6袋程度の量がある。	ごみ袋で10袋以上の量がある。	
		家電等の粗大ごみが放置されている。(10)	見受けられない。	2～3個程度の量がある。	5個以上の量がある。	
		廃材等が放置されている。(10)	見受けられない。	軽トラック1台分程度の量がある。	2tトラック程度の量がある。	
その他	上記のいずれかが原因で近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)	ごみの放置、不法投棄により臭気が発生している。(10)	発生していない。	—	発生している。	
		ごみの放置、不法投棄によりねずみ、はえ等が発生している。(30)	発生していない。	—	発生している。	
			ない	—	ある	
判定結果						
特記事項		評価点合計				
		判定基準点				
		特定空家等判定(%)				

(小諸市 特定空家等判断基準マニュアル(第1.0版)を参考に作成)

○Ⅲに関する判定表

調査回数	第 回	Ⅲ. 判定調査票	調査日時	調査者名	管理番号	影響度 高 (×1)	影響度 中 (×0.5)	影響度 低 (×0)	評価点	
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										
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点				
建築物	外壁	落書き等がある。(10)	ない。	—	ある。					
		外見上大きな傷みや汚れがある。(30)	ない。	—	ある。					
		塗装が色落ちし、壁面がまだらになっている。(10)	ない。	一部塗装の色落ちが見受けられる。	全体的に色落ちしてまだらの状態にある。					
	屋根	破損、崩落等している。(30)	破損等はない。	一部破損している。	破損が大きく崩落も見られる。					
		窓	窓ガラスが割れたままになっている。(30)	割れていない。	一枚もしくは小さな破損がある。	割れた窓ガラスが複数確認できる。				
	カーテン・障子	外から見えるカーテンや障子がボロボロになっている。(30)	ボロボロではない。	—	ボロボロになっている。					
		看板	破損、汚染している。(10)	破損等はない。	破損等の部分が小さい。	破損等の部分が広範囲。				
	門扉	破損、歪み等がある。(10)	破損等はない。	破損等はない。	破損等がある。					
		敷地内	外護が草で覆われ、窓や扉などが開閉できない状態にある。(30)	草はないもしくは一部しかない。	一部窓等が確認できるが広範囲覆われている。	全体が覆われていて窓等も確認できない。				
	立木等で建物全体が覆われている。(30)		立木等は管理されている。	繁茂しているが建物が確認できる。	繁茂により建物全体が確認できない。					
草等が伸び、背丈が高い。(30)	草等は刈られている。		—	—	監視がされておらず、草の背丈が高くなっている。					
その他	敷地内に生活ごみや粗大ごみが放置されている。(50)	伸びた立木等の枝が敷地外まで出ている。(30)	敷地外には出していない。	—	敷地外まで伸びている。					
		敷地内に生活ごみや粗大ごみが放置されている。(50)	放置はない。	軽トラック1台分程度ある。	2トラック程度放置されている。					
	高社山麓・千曲川下流域景観育成重点地域内にある。(50)	上記のいずれかが原因で近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)	ない。	—	—	ある。				
			ない。	—	—	ある。				
判定結果										
						評価点合計				
特記事項						判定基準点				
						特定空家等判定 (%)				

(小諸市 特定空家等判断基準マニュアル(第1.0版)を参考に作成)

〇IVに關する判定表

調査回数	第 回	IV. 判定調査票	調査日時	調査者名	管理番号	評価点
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						
項目	箇所	内容	影響度 低(×0)	影響度 中(×0.5)	影響度 高(×1)	評価点
立木	立木	立木の枝等が敷地外にはみ出している。(30)	はみ出していない。	はみ出している。	はみ出して交通の妨げになっている。	
		立木の枝等が繁茂している。(30)	繁茂していない。	繁茂している。	繁茂によって敷地内が確認できない。	
		立木が腐食し倒木のおそれがある。(50)	恐れなし。	—	恐れあり。	
動物	動物	鳴き声等が頻繁に聞こえる。(10)	聞こえない。	—	聞こえる。	
		ふん尿その他の汚物で臭気が発生している。(50)	発生していない。	—	発生している。	
		侵入の形跡がある。(10)	確認できない。	—	確認できる。	
虫	虫	近隣の畑等に農作被害が出ている。(10)	被害が出ている。	—	被害が出ている。	
		はえ等が発生している。(10)	発生していない。	—	発生している。	
		門扉が施錠されていない。(30)	施錠している。	—	施錠していない。	
防災等	建物	窓ガラス等が破損している。(30)	破損なし。	2階など侵入が難しい場所が破損。	1階もしくは道路側等侵入が容易な場所が破損。	
		屋根と隣接する道路や家屋等が屋根から落雪し堆雪する幅の距離内にある。(50)	ない	—	ある	
		敷地内に可燃物が積まれている。(30)	積まれている。	少量積まれている。	大量もしくは侵入が容易な場所に放置されている。	
その他	敷地	敷地内にガスボンベが放置されている。(50)	放置されていない。	—	放置されている。	
		枯草・伐採した枝等が放置されている。(30)	放置されていない。	少量もしくは侵入が難しい場所に積まれている。	大量もしくは侵入が容易な場所に放置されている。	
		敷地内にタバコの吸い殻等が確認できる。(30)	ない	敷本捨てられているのが確認できる。	大量に捨てられている。	
その他	上記のいずれかが原因で近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)	ない	—	ある		
判定結果						
特記事項	評価点合計					
	判定基準点					
	特定空家等判定(%)					

(小樽市 共同防犯対策推進マニュアル(第1.0版)を参考に作成)