

中野市空家等対策計画
(素案)

平成 29 年 10 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他の市計画との関係・・・・・・・・・・・・・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 庁内の組織体制及び役割について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13
- 7 中野市空家等対策協議会について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・15
- 8 住民等からの空家等に関する相談への対応について・・・・・・・・・・・・・16
- 9 計画における目標及び達成状況の評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16
- 10 空き家の利活用に関する検討及び補助事業の実施について・・・・・・・16
- 11 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11月27日号外法律第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

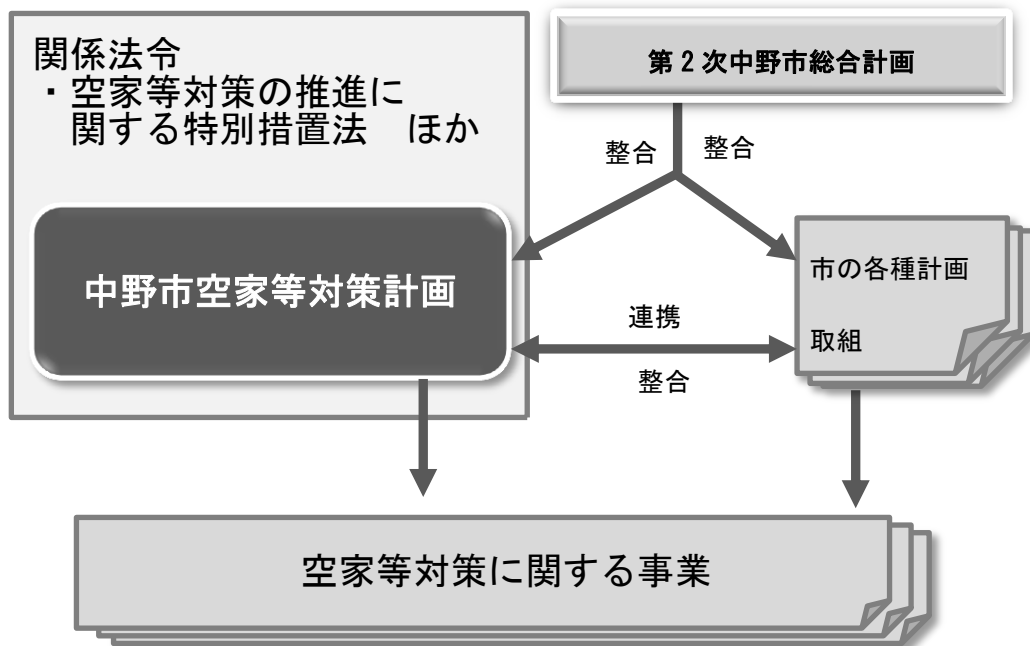
中野市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するなど、本市の基本的な取組姿勢や対策を市民の皆様様に示し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することを目的として策定しました。

2. 本計画の位置づけと他の市計画との関係

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、定めることとします。

(図一1)



(図一1) 計画の位置づけ

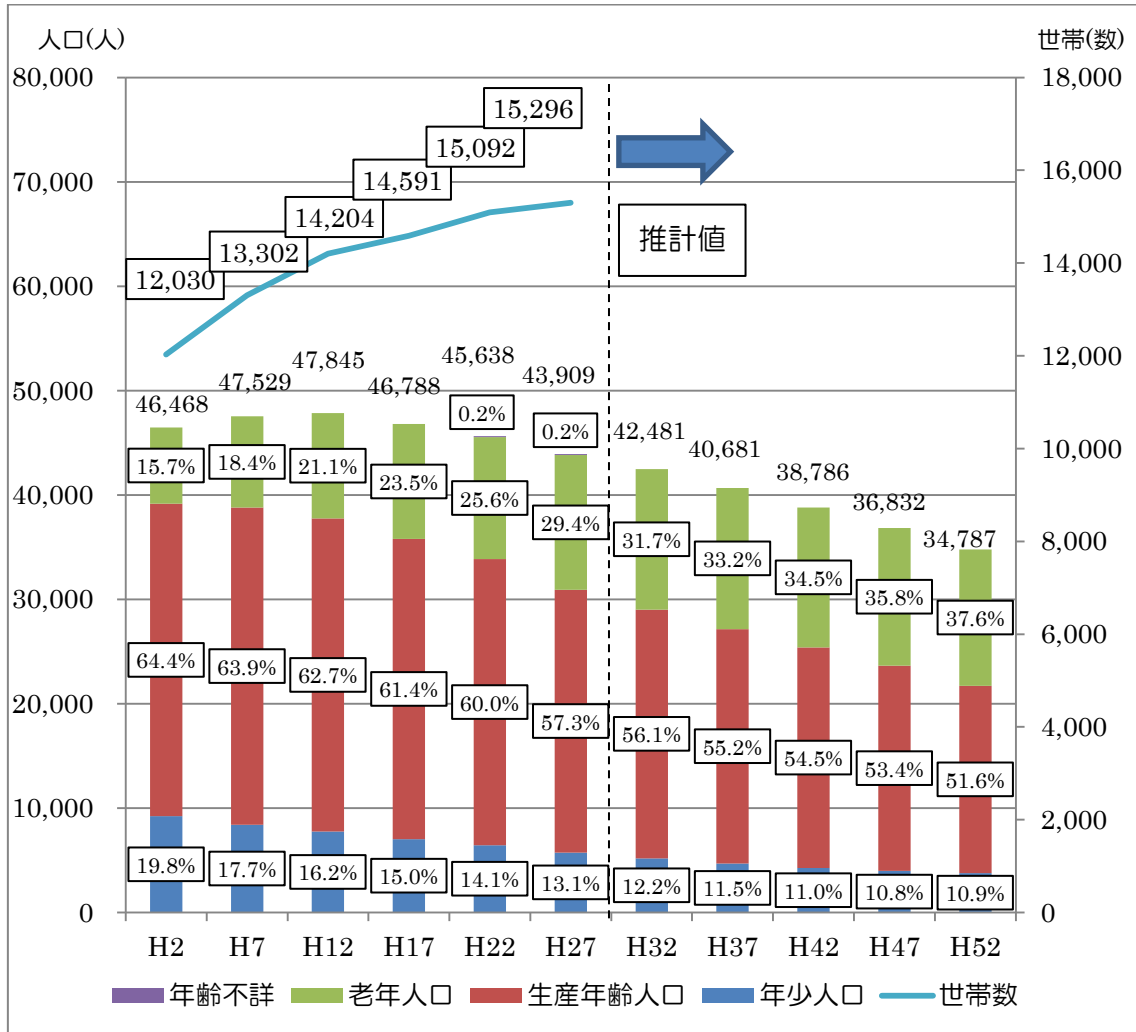


第2章 中野市の空家等を取り巻く現状について

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、平成52(2040)年の中野市の人口は34,787人となり、平成27(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。

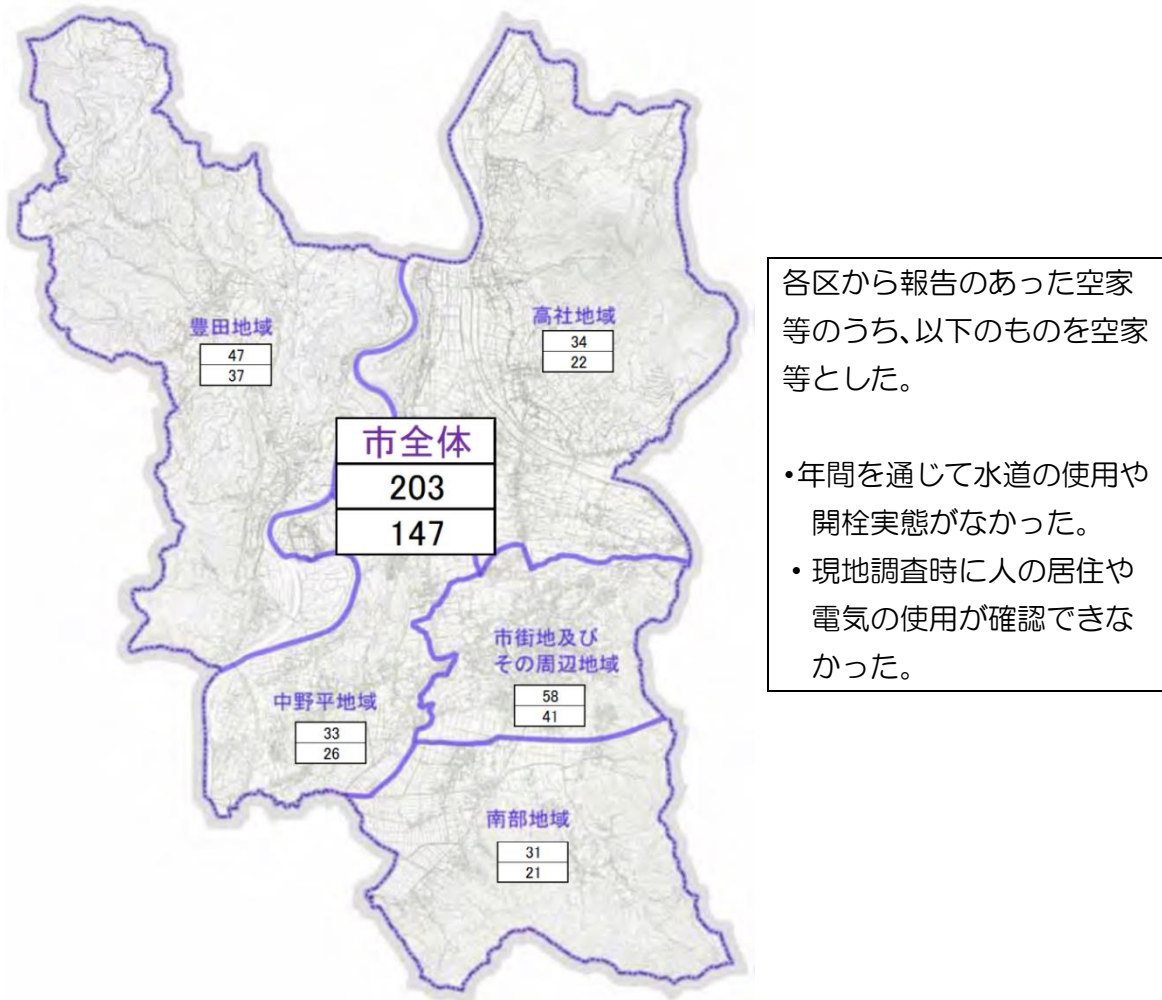
このことから、人口の減少に伴い、将来的な家屋需要の減少が推測されるとともに、本市における空家等の増加が推測されます。(図-2)



(図-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)

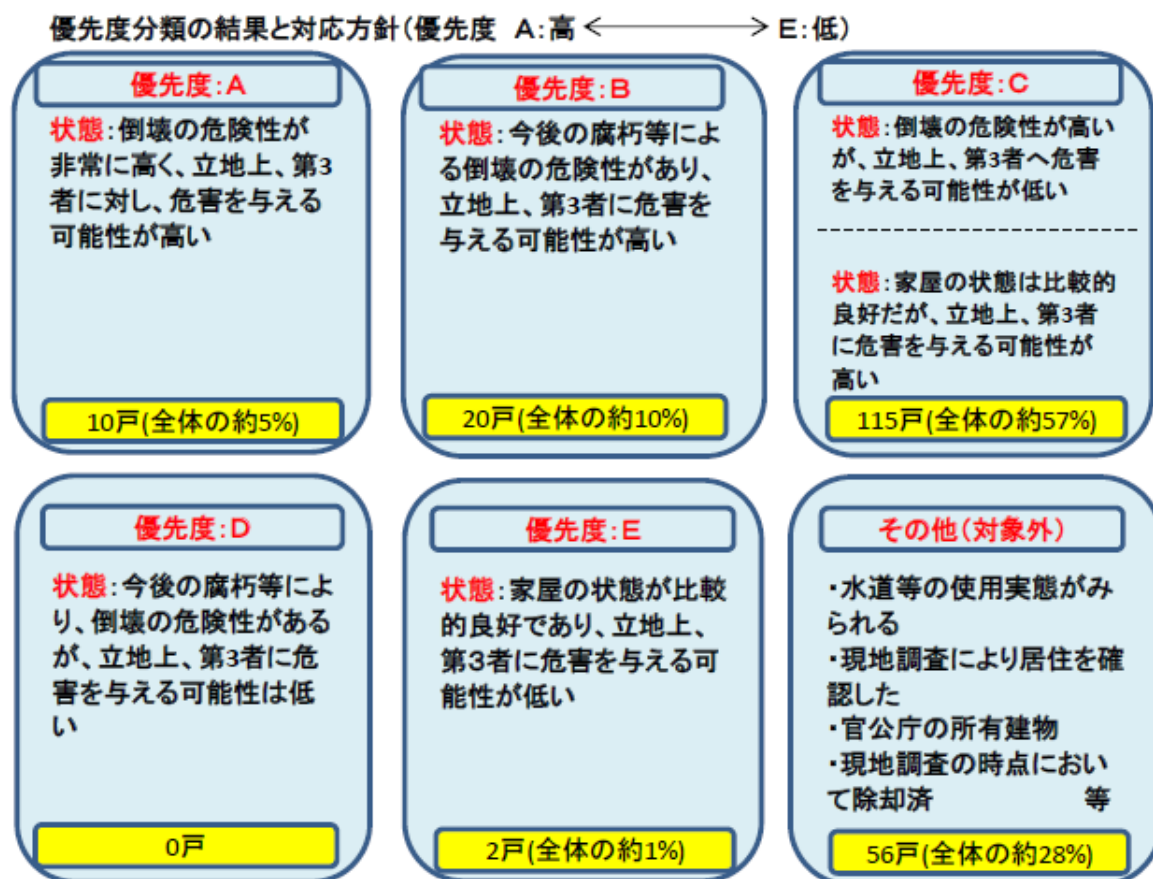


上段の数値：地域内の各区から特定空家等とみられるとして報告のあった空家等の戸数
 下段の数値：市が現地調査を行った結果、空家等とみなした家屋の戸数

(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。



(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することとします。

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」として対応することとします。

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、平成30年度から33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)

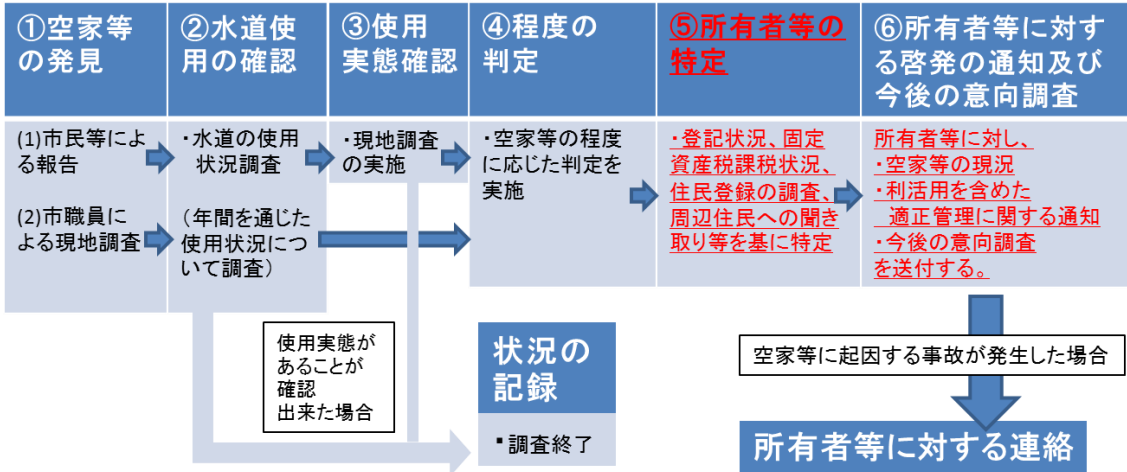
年 度	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	
中野市空家等 対策計画						検証 実施					
	本計画期間 (必要に応じて見直し)										
総合計画	第2次基本構想(10年間)										
	前期基本計画(6年間)						後期基本計画 (4年間)				
	実施計画 毎年ローリング(3年間)										

(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による適正管理の促進について

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を行わないこととします。

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。

2. 空家等化の予防について

空家等の増加を抑制するためには、現に存在する空家等について対策を講じることと並行して、新たな空家等の発生を抑制することも必要となります。そのため、以下の取組を実施します。

○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、地域全体による空家等の適正管理を促すこととします。

○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、協力を求めていくこととします。

○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、空家等の所有者等の要望に応じた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、多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、塀にひび割れ、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) 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うものとします。

② 措置内容の検討

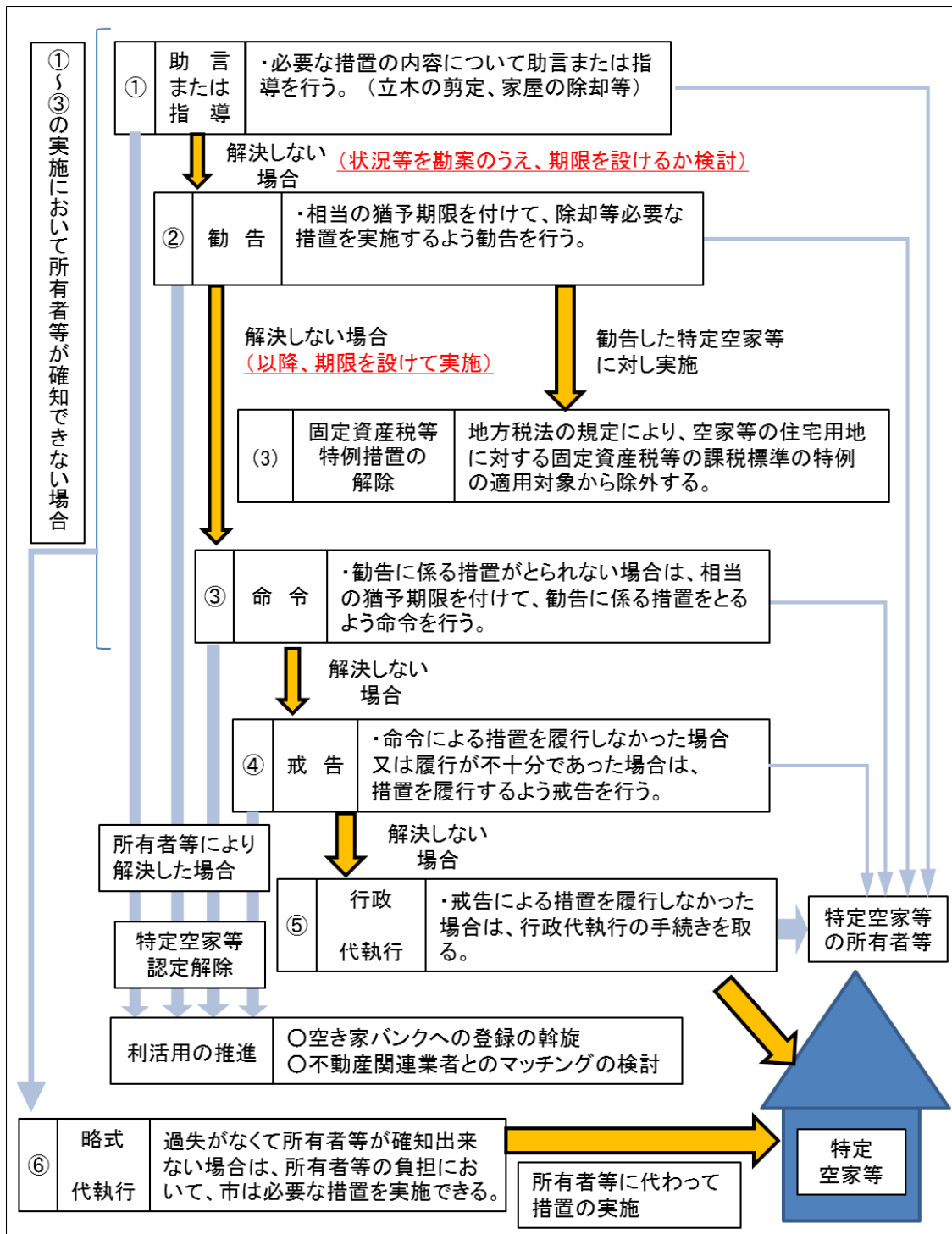
特定空家等に対する措置を行うため、外観目視や周辺住民からの情報を参考としつつ、必要に応じて法9条第2項に基づく立ち入り調査を実施することにより建築物の状況を把握し、措置の内容を検討します。

(2) 措置の実施

特定空家等に対する措置については、図一八のとおり実施することとします。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。

(3) 税制上の措置

市長が図一八の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することとします。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することとします。



(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. 市内の組織体制及び役割について

(1) 中野市空家等対策市内検討委員会について

空家等の対策については、問題が多岐にわたることから、市の組織体制について、表-1のとおり行うこととします。

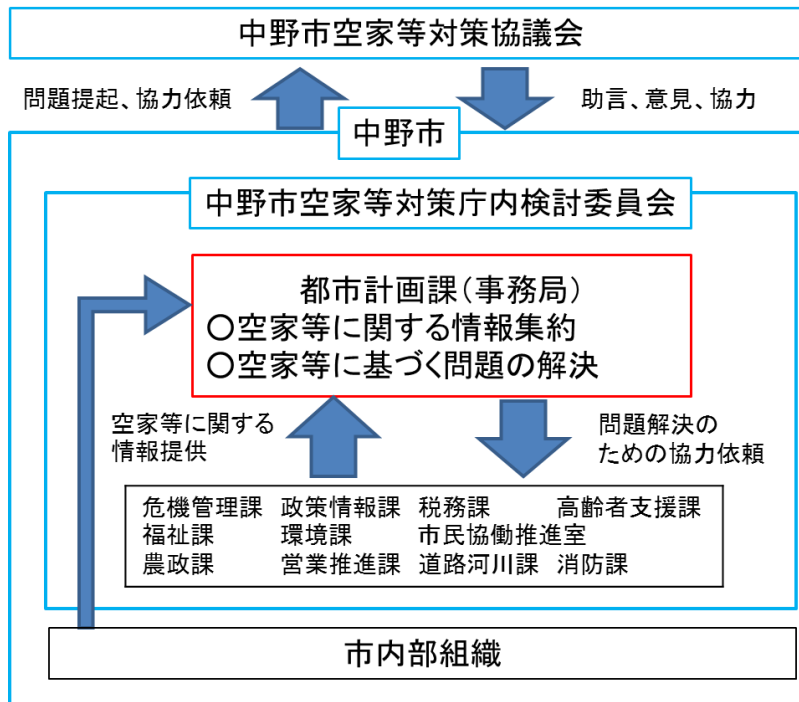
(2) 空家等に関する情報の集約及び対応について

市内部組織で解決が困難な空家等の情報や、それに基づく問題については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ます。

また、報告のあった問題の対応については、都市計画課で対応することとし、必要に応じて、中野市空家等対策市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ることとします。

(3) 組織間における空家等に関する情報の提供について

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必要な最低限の範囲で行い、解決を図ることとします。



(図-9) 空家等の問題解決及び情報集約に関するイメージ図

所管部署（課、室）	所管内容（対事例）
総務部	危機管理課 空家等に起因する事故に関する事 （空家等の倒壊発生に対する対応）
	政策情報課 人口対策に関する事 （空家等の利活用など）
	税務課 固定資産台帳の管理に関する事 （固定資産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事 （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、住宅管理に関する事 （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、住宅管理に関する事 （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事 （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事 （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事 （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事 （空き家バンク事業を活用した空き家対策） 空き店舗に関する事。 （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事 （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事（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事 （空家等の火災発生に伴う対応）

（表一） 中野市空家等対策庁内検討委員会の組織体制及び役割

7. 中野市空家等対策協議会について

(1)趣旨

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の推進に関する協議を行うため、空家等に関する知見者等による中野市空家等対策協議会を設置します。

(2)構成

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、地域住民代表及び有識者等により、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8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	企画幹 兼 建築課長

（表-2）中野市空家等対策協議会の構成

8. 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、同課職員が対応することとします。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することとします。

9. 計画における目標及び達成状況の評価

計画が終了する平成33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は行います。

○平成33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。

10. 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することとします。

11. 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することとします。

また、計画や目標の変更に当たっては、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、広く意見を求めることとします。



資料編

(ほか、資料編には市で実施している空家等に活用できる補助事業及び空家等に関する法令等について記載)