

中野市空家等対策協議会について

協議会の趣旨

○協議会の設立目的

本協議会は、市が策定する空家等対策計画に対し、下記の構成員から参考意見をいただくことを目的として設立する。

また、その他空き家に関連し、協議会に意見を求める必要があるとする内容についても構成員から意見を求めることとする。（市及び協議会との連携体制の構築、特定空家等に対する意見聴取 etc）

（構成員）市長、地域住民、学識経験のある者、その他市長が必要と認める者

参加団体

中野市区長会

長野県弁護士会

長野県司法書士会

（一社）長野県宅地建物取引業協会

長野県土地家屋調査士会

（一社）長野県建築士会

（一社）長野県建築士事務所協会

（協組）長野県解体工事業協会

（公社）全日本不動産協会

（社福）中野市社会福祉協議会

中野警察署

長野県北信建設事務所

協議会の流れ（計画策定）

事務局（中野市都市計画課）が空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、空家等対策計画（案等）を作成



各構成員から、市が提示する計画（案等）に対し、意見を出す。

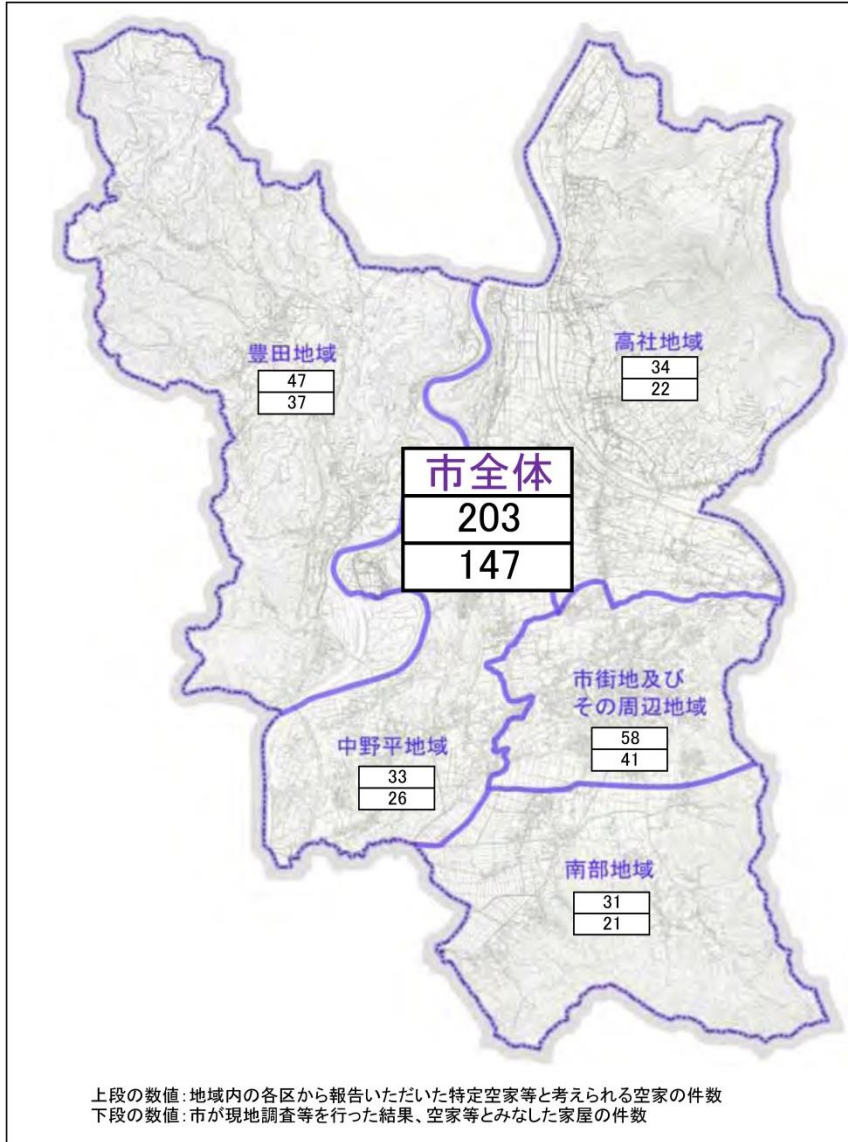
○協議会における意見として想定される例

- ・ 構成員が遭遇した空き家問題に基づく意見
- ・ 構成員が有する知見に基づく意見

中野市における空き家対策に係るこれまでの経過

法律関係	当市の経過
H26.11/27 「空家等対策の推進に関する特別措置法」(空家法)公布	H27.10 市内全区に対し、特定空家等の有無及び所在について照会
H27.2/26 空家法の一部施行 (特定空家等関連を除く) ※法10条に基づく固定資産税情報の内部利用が可能になる。	H28.1 各区からの回答について集約45区から空き家ありとの回答計203戸の報告有り
// 空家等対策に関する基本的指針の告示	H28.2～5 市職員による、報告のあった空家の現地調査を実施。うち147戸を空き家とみなす。(うち10戸は対応優先度が最も高い空き家とした。)
H27.5/26 空家法の完全施行 // 特定空家等に対する措置に関するガイドラインの発表	H28.6～ 所有者等の調査及び啓発用の通知を開始
H28.4/1 空家等対策に関する基本的指針の一部改正	H29.4 中野市空家等対策協議会設置要綱 施行
	H29.8 第1回中野市空家等対策庁内検討委員会 開催

市職員による現地調査に基づく結果(1)



報告のあった203戸中147戸を空き家とみなした。

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

○評点区分	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「評点区分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、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。

評点区分	評点による判定			第三者への危害		所有者等への対応	対応の優先度 ランク(※)
	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	判定有	判定無		
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。	A
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	B
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	C
4	○	○	-	-	○	倒壊の危険性が高いことを通知する。	C
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。	D
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	E

※ A ← → E ランク
高 ← → 低 優先度

市職員による現地調査に基づく結果(2)

優先度分類の結果(優先度 A:高 ←————→ E:低)

優先度:A

状態:倒壊の危険性が非常に高く、立地上、第3者に対し、危害を与える可能性が高い

10戸(全体の約5%)

優先度:B

状態:今後の腐朽等による倒壊の危険性があり、立地上、第3者に危害を与える可能性が高い

20戸(全体の約10%)

優先度:C

状態:倒壊の危険性が高いが、立地上、第3者へ危害を与える可能性が低い

1戸(全体の約1%)

状態:家屋の状態は比較的良好だが、立地上、第3者に危害を与える可能性が高い

114戸(全体の約57%)

優先度:D

状態:今後の腐朽等により、倒壊の危険性があるが、立地上、第3者に危害を与える可能性は低い

0戸

優先度:E

状態:家屋の状態が比較的良好であり、立地上、第3者に危害を与える可能性が低い

2戸(全体の約1%)

その他(対象外)

- ・水道等の使用実態がみられる
- ・現地調査により居住を確認した
- ・官公庁の所有建物
- ・現地調査の時点において除却済 等

56戸(全体の約28%)

平成25年度住宅・土地統計調査に基づく本市の空き家数(推計)

住宅総数	14,990
空き家総数	1,580
1. 二次的住宅	130
2. 賃貸用の住宅	620
3. 売却用の住宅	20
4. その他の住宅	820

平成25年度中野市の
空き家戸数(推計値)

820戸

平成28年2～5月
現地調査による
空き家戸数
147戸

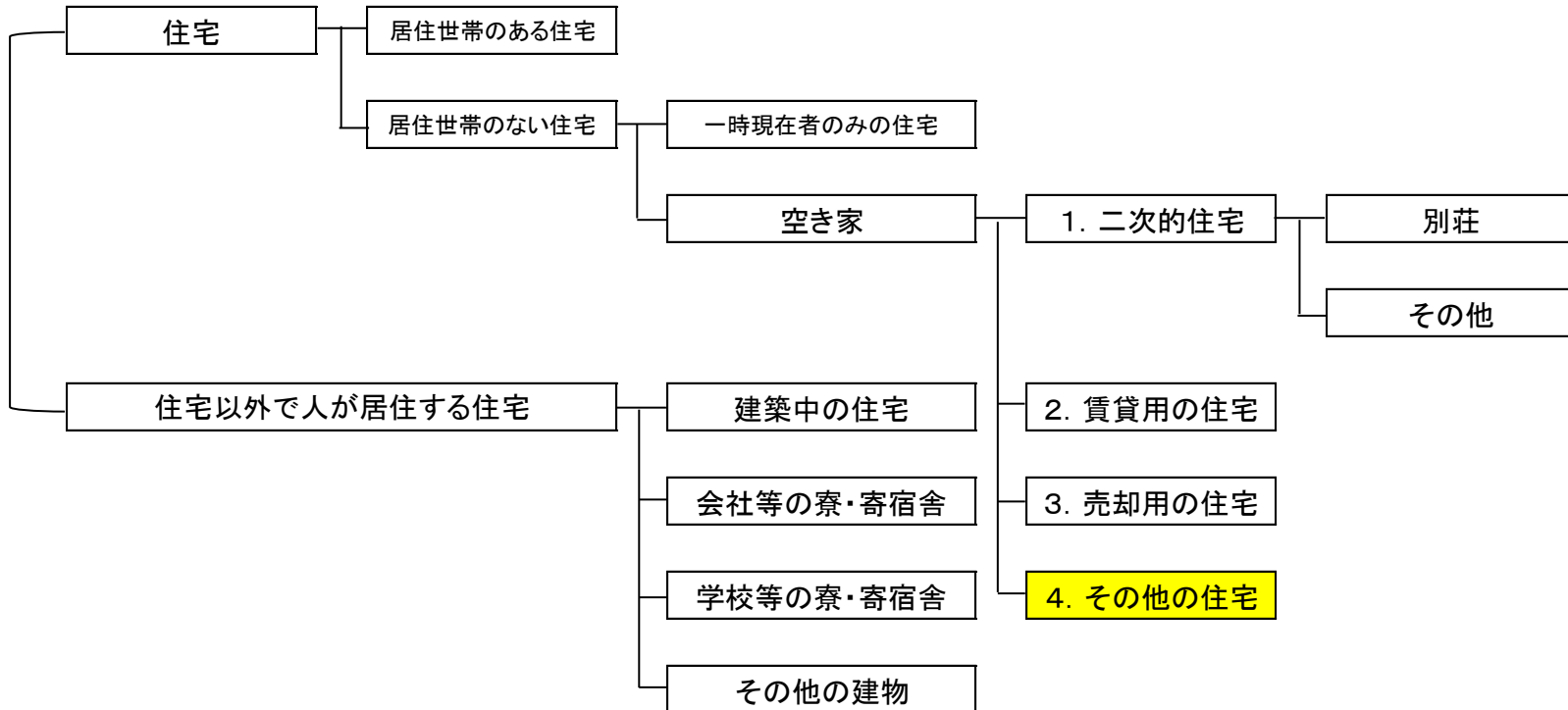
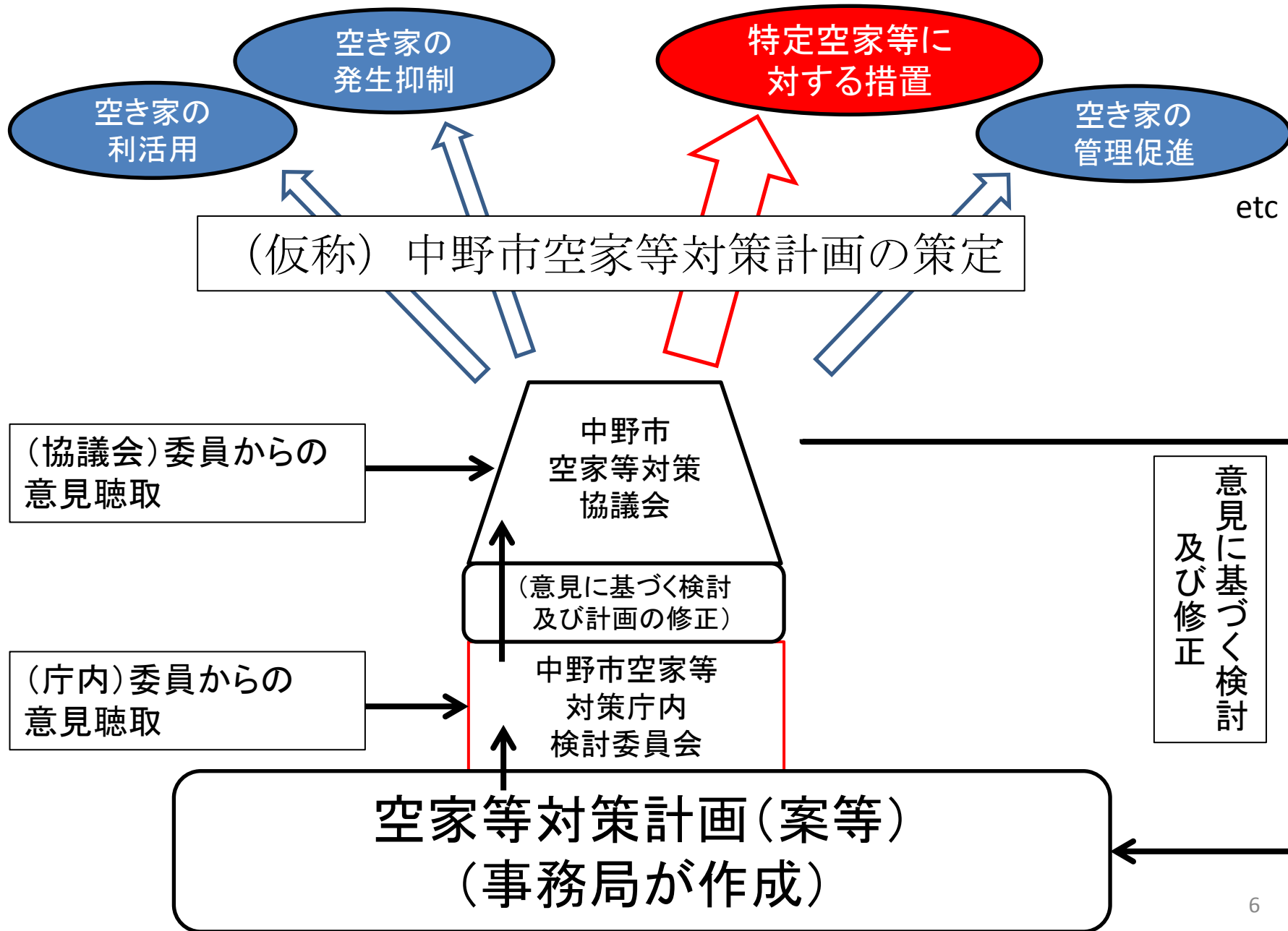


図. 住宅・土地統計調査におけるそれぞれの住宅の位置付け

空家等対策計画に関する策定の体制



中野市空家等対策庁内検討委員会について

庁内検討委員会の役割等

○中野市空家等対策庁内検討委員会の目的等

本庁内検討委員会は、各課等が所轄する事務等の観点から意見交換等を行うほか、関係部局間で情報共有と連携体制の確立を図ることで、空家等対策に関する施策を円滑に推進するために設立するものとする。

参加関係課（室）	空家等に関連する主な事務
危機管理課	○空き家に起因する災害発生時の体制
政策情報課	○移住定住促進施策に関すること
税務課	○固定資産台帳に基づく空家等所有者等に関する情報管理 ○特定空家等として勧告した空家等に対する固定資産税特例措置の適用除外
高齢者支援課	○高齢者世帯の財産、住宅管理に係る相談窓口に関すること
福祉課	○身体、知的障がい者の財産、住宅管理に係る相談窓口に関すること
環境課	○衛生上有害となる状態である空家等に対する対応
市民協働推進室	○区長会との連絡に関すること
営業推進課	○空き家バンク（空き家の活用）に関すること
道路河川課	○空家等が原因となる交通障害時等に対する体制
消防課	○空き家に起因する災害発生時の体制
都市計画課 （事務局）	※空家等対策計画に関するもののほか、全ての項目に関与