



# 中野市 空家等対策計画

2022 年 3 月



## CONTENTS

### 01 計画の背景と目的 …… P①～②

全国的な空き家の増加  
空き家から生じる問題  
中野市空き家等対策計画とは  
統計から見る中野市の空き家増加

空き家の流通促進への取り組み  
100 均空き家マッチング事業  
空き家関連の補助金  
特定空き家への対応

### 02 中野市の空き家対策状況 …… P③～⑩

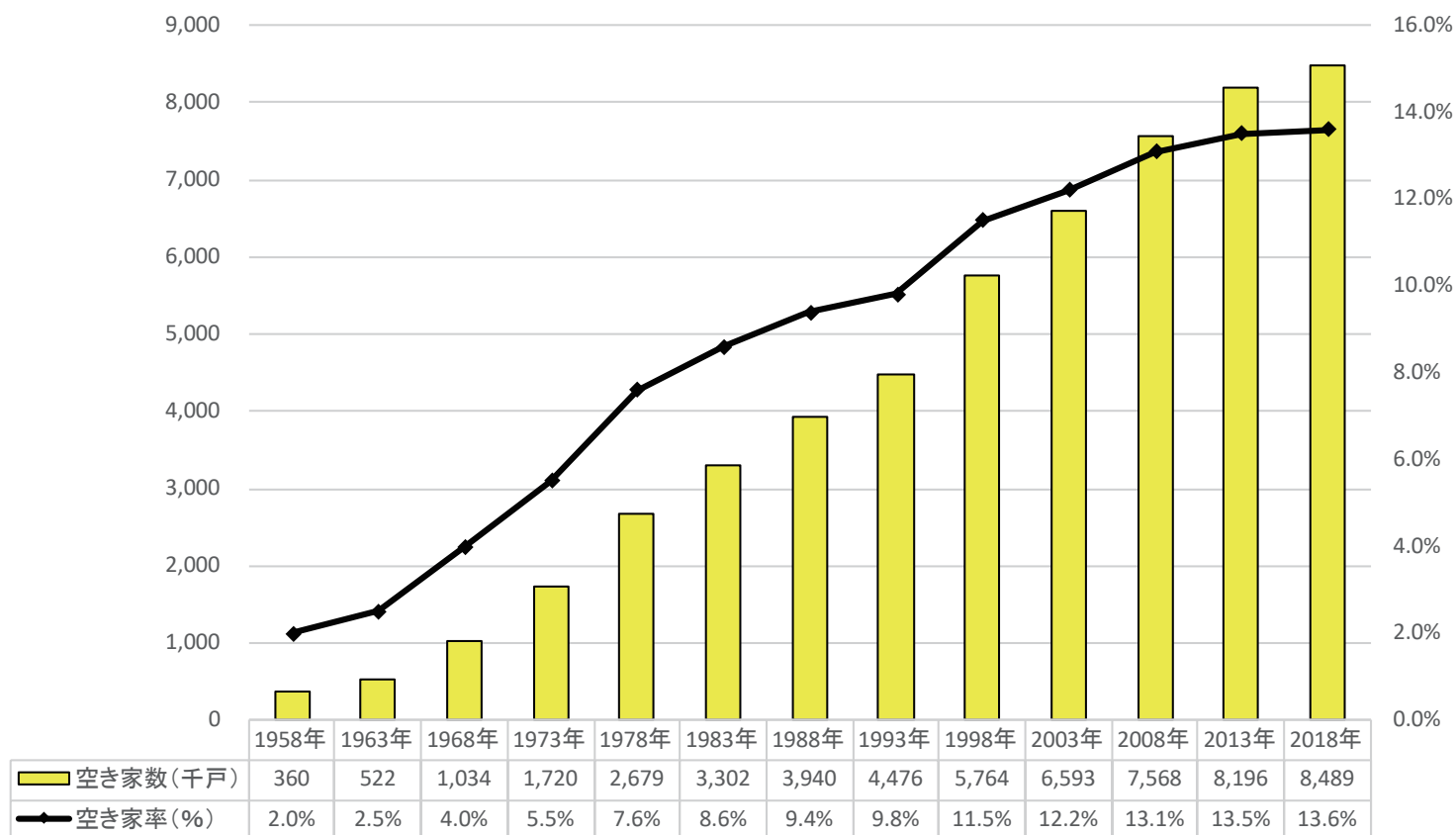
前回計画の目標  
前回計画の「空き家等」の定義  
課題と対応  
空き家調査の結果  
空き家等の所有者状況調査の結果  
調査結果を踏まえた空き家等の認定  
空き家相談窓口のワンストップ化

### 03 空き家対策の方針 …… P⑪～⑮

計画期間  
計画対象区域  
計画の対象とする空き家  
空き家対策フローチャート  
各段階への対応方針  
空き家対策の達成状況 KPI  
その他、空き家施策の方針について  
計画の変更

# 01 計画の背景と目的

グラフ1：空き家数と空き家率の推移ー全国



(出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」)



## 全国的な空き家増加

グラフ1のとおり、全国的に空き家は増加傾向にあります。空き家問題は、核家族化や高齢化社会が進む情勢の中で、今後も続くと推測されます。

このような状況から「空家等対策の推進に関する特別措置法」(2014年法律第127号、以下「法」という)が施行され、各自治体ごとに空き家問題を解決するための施策を行うように求められるようになりました。



## 空き家から生じる問題

空き家は適切に管理されず放置の状態が続くと老朽化が加速し、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害などの多岐にわたる問題が生じます。

近隣住民の生活環境を悪化させ、最悪の場合は生命の危険を脅かす問題にもつながることから、空き家の適切な管理や空き家の発生抑制を積極的に取り組む必要があります。



## 中野市空家等対策計画とは

法第6条1項「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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画」を根拠に作成しています。また、本計画は中野市国土強靱化地域計画などの本市の他の計画とも連携を図り、進められるものです。

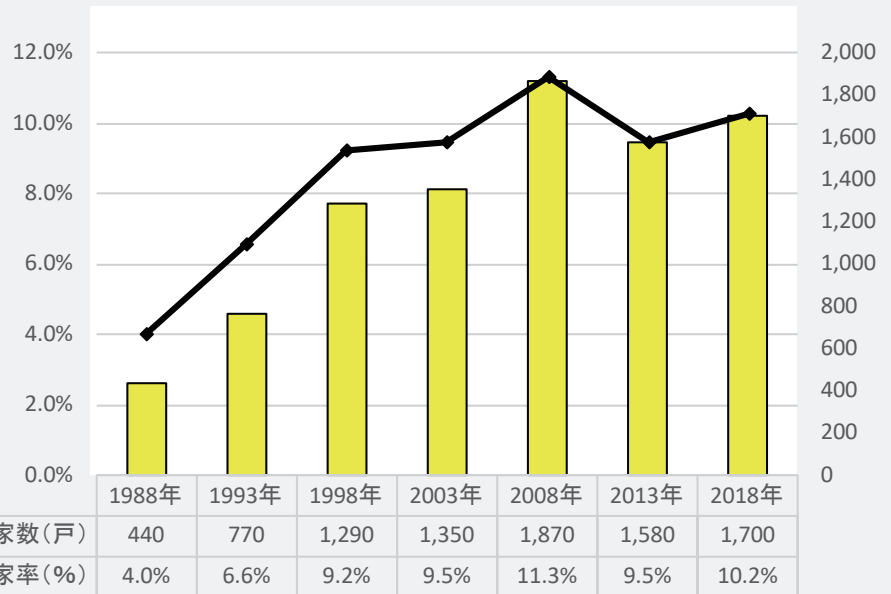
本計画では、空き家の適切な管理や利活用などの空き家解消策について、基本的な方針や取組を示すことを目的に策定しています。

## 統計から見る中野市の空き家増加

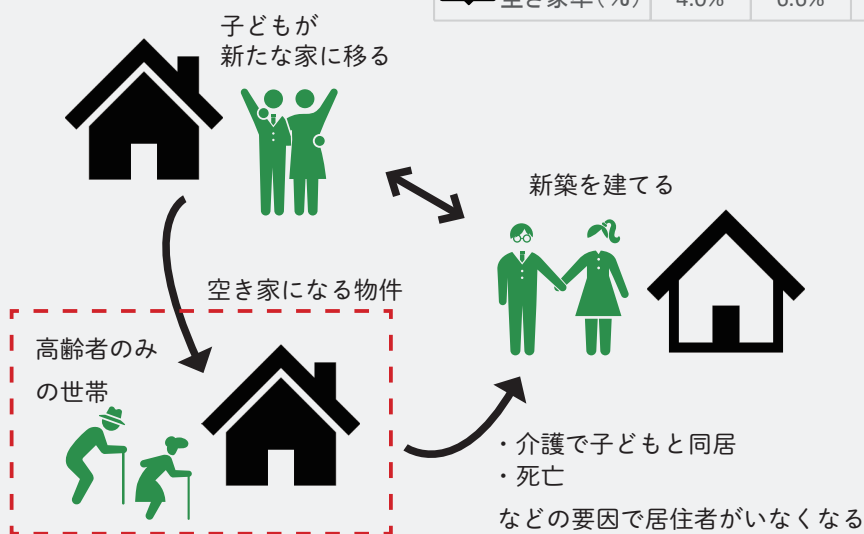
グラフ2：空き家数と空き家率の推移—中野市

グラフ2のとおり、総務省統計局「住宅・土地統計調査」を基に中野市の空き家率の推移を算出したところ、直近の2018年では10.2%で長野県平均（19.5%）や全国平均（13.6%）に比べ、低いことが分かります。

しかしながら、統計上は空き家戸数及び空き家率は増加傾向にあり、今後も増加することが推測されます。



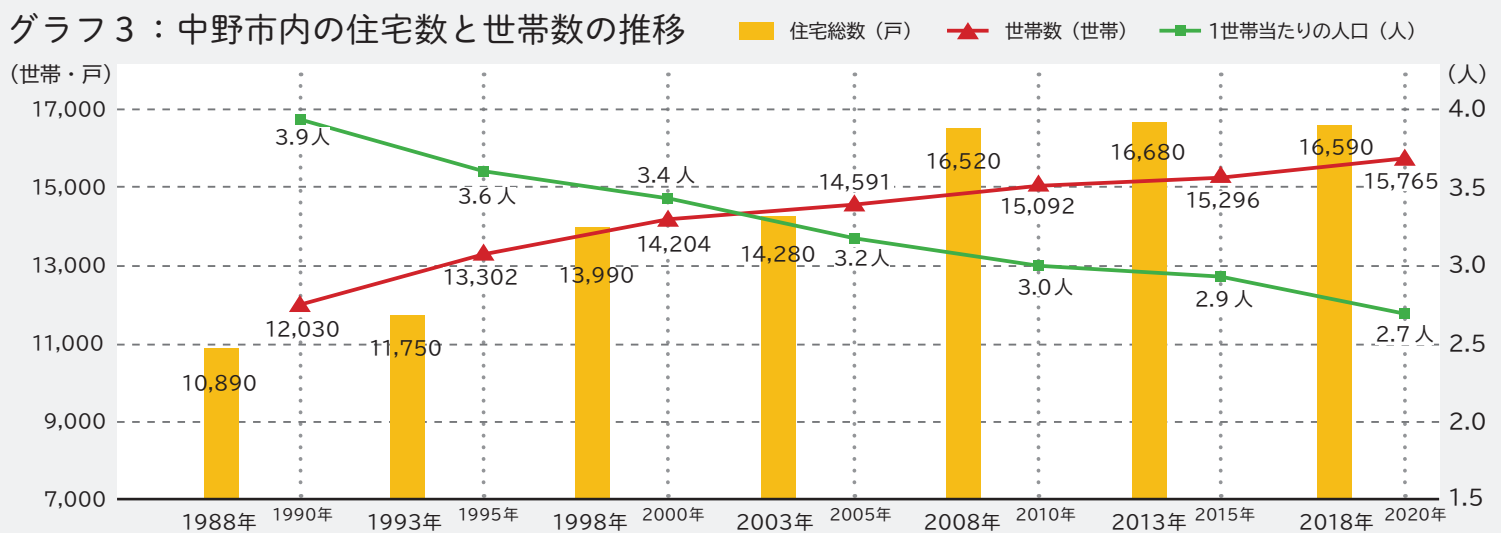
（出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」）



また、グラフ3のとおり、中野市は2000年から人口減少に転じましたが、世帯数や住宅数は増え続けており、核家族化が進んでいると考えられます。

そのため、左記の図のような空き家が発生する多くの要因である世帯の分離により、空き家が今後も増加することが予想されます。

グラフ3：中野市内の住宅数と世帯数の推移



（出典：総務省統計局「国勢調査」、「住宅・土地統計調査」）

## 02 中野市の空き家対策状況

### 前回計画の目標

本計画は、2017年3月から2022年3月までの前中野市空家等対策計画の改訂版です。  
前回の目標は、

- ① 2021年度までに市内の空家等に関する調査を実施
- ② 特定空家の所有者等を計画期間内までにすべて把握
- ③ 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

を掲げています。本章では、これらについての達成状況や取り組み状況を示します。

### 前回計画の「空家等」の定義

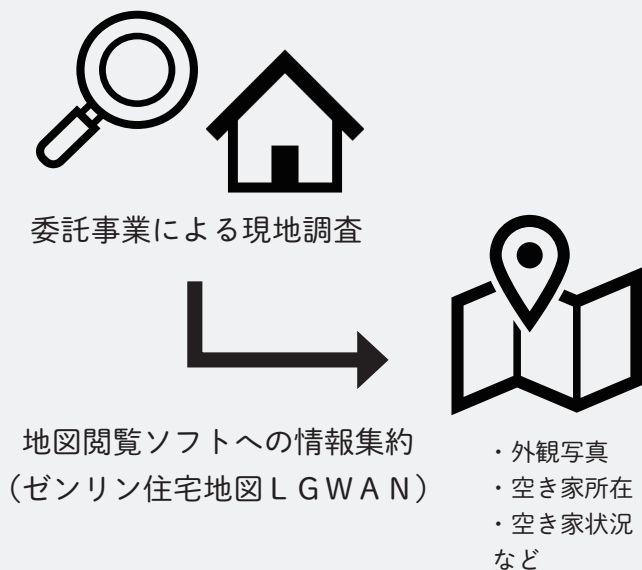


法2条1項：「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう

### 課題と対応

上記の空家等認定では、実際の空き家数との誤差があり、また統計上の数字ともかけ離れていたため、株式会社ゼンリンへの委託事業による「推定空き家」の抽出調査及び現地調査を2021年度に実施しました。また、中野市空き家台帳のデータベース化のため、地図閲覧ソフトへの空き家情報集約を行いました。

なお、空家等に認定していた224戸中、222戸の空き家の所有者調査を完了しています。



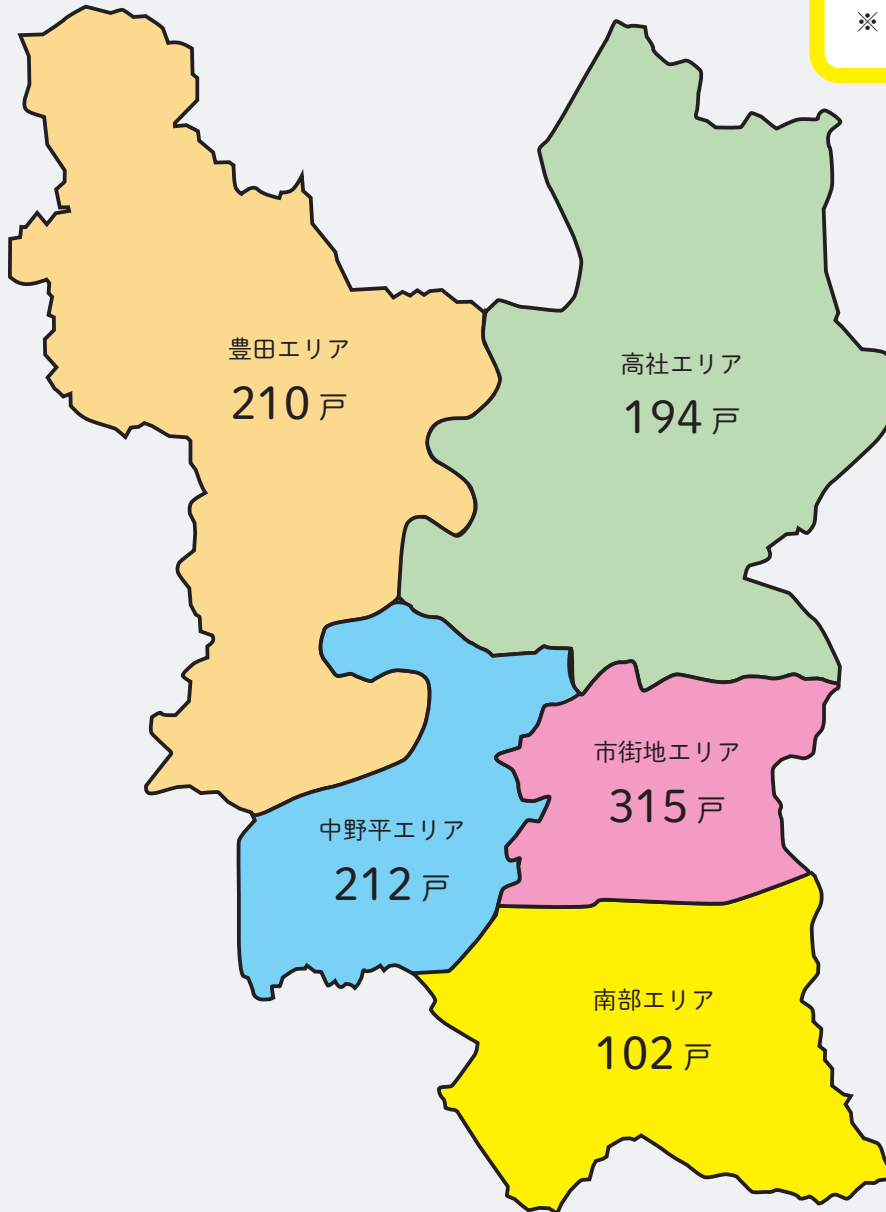
## 空き家調査の結果

▼中野市のエリアごとの推定空き家

中野市内 推定空き家数

※ 2022 年 3 月時点 **1033 戸**

不良度判定別

**A 283 戸****B 447 戸****C 194 戸****D 98 戸**現地調査  
困難 **11 戸**

今後の空き家対策を行っていく上で参考指標として右記のとおり、空き家の管理状態を示す「不良度判定」を行いました。

この結果、近隣に迷惑が及ぶ可能性がある推定空き家（不良度判定 C、D）は 292 戸と全体の 28% あり、これらの所有者に対して、適正管理の指導を行う必要があります。また、利活用が望める推定空き家（不良度判定 A、B）は 730 戸に対しては、空き家バンクなどの空き家流通促進などの施策を展開していく必要があります。

利活用が望める  
空き家状態悪い  
空き家**A**現状のまま  
利用が可能**B**修繕すれば  
利用可能**C**現状では  
利用が困難**D**現状では  
利用不可能

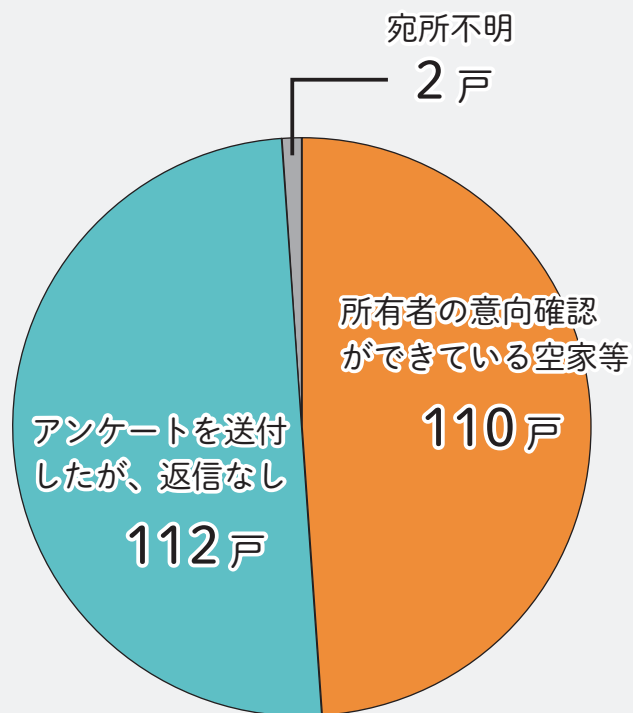
※詳しい判定基準などは、資料編「中野市空き家実態調査業務報告書」参照



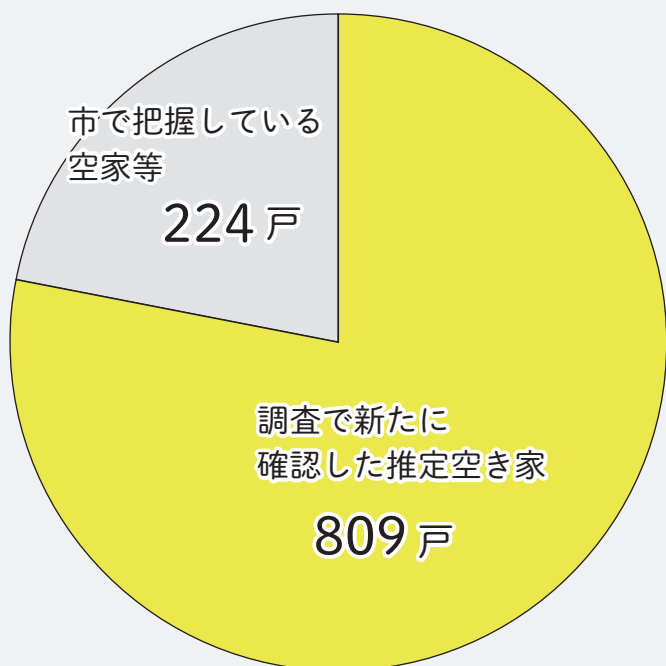
## 空家等の所有者状況調査の結果

前回計画の「空家等」(224戸)の所有者調査結果の状況は右記のグラフのとおりです。法10条1項に基づき、戸籍謄本や固定資産税の通知先を知らべることで所有者を捜索しました。所有者の住所が確認できたものについては、空き家の管理状態などを確認するためのアンケートを送付し、所有者の意向確認を行っています。

しかし、住民票以外の住所に居住されている方2戸を除き、222戸すべての所有者は把握したものの、送付したアンケートへの返信がないなどの理由で、112戸については、意向確認まで至っておりません。また、相続人が不存在の空家等も数件確認しています。



## 調査結果を踏まえた空家等の認定



2021年度に実施した空き家実態調査の結果、新たに発覚した推定空き家を「空家等」として、所有者調査を行っています。また、この他に空き家所有者からの相談、区長からの報告、近隣住民からの相談などで把握した空き家についても、現場確認と不良度判定を行い「空家等」として認定しています。

なお、空家等は中野市空き家台帳（ゼンリン住宅地図L G W A N）をデータベースとして情報管理することとしています。

- ・市民からの報告
- ・空き家所有者の相談など

- ・空き家現地確認
- ・不良度判定
- ・空家等へ認定

中野市空き家台帳

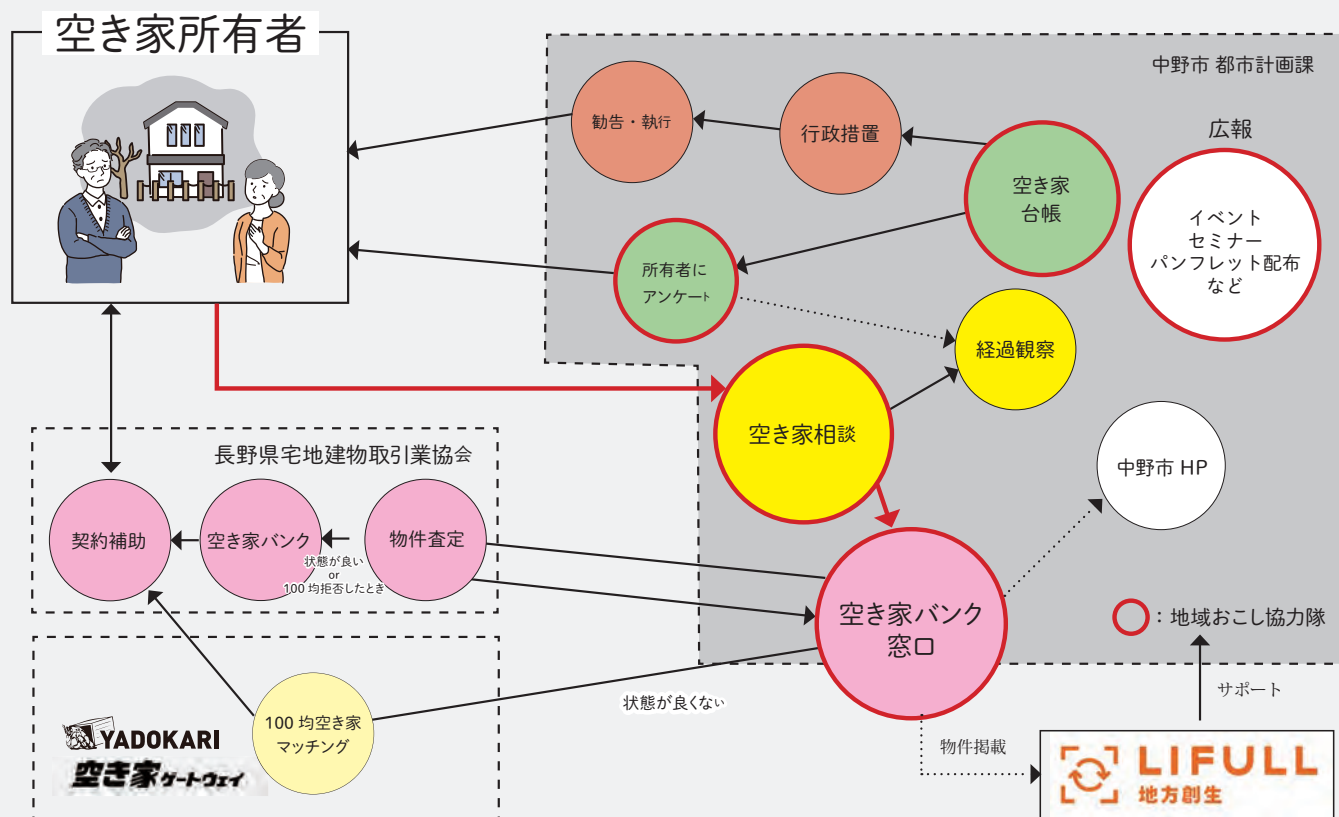


データベース

- ・外観写真
- ・空き家所在
- ・空き家状況
- ・所有者情報など



## 空き家相談窓口のワンストップ化



2021年度から空き家バンク事業を始め、空き家関連の窓口を中野市都市計画課に一本化しました。

相談窓口を鮮明にし、窓口があることを広く周知することで、空き家所有者が相談しやすい環境を整備しました。また、いずれ空き家になるであろう物件（潜在空き家）の所有者についても、今後の物件の方針について考えていただく機会を作るため、空き家に関する広報を強化しています。

中野市空き家相談員  
(地域おこし協力隊)

むらい しょうた  
村井 照太

**空と家相談所**

(中野市岩船 452-3)

營業：9時～17時30分



▲土日曜日などの市役所が空いていないときも相談できる空き家相談所を開設

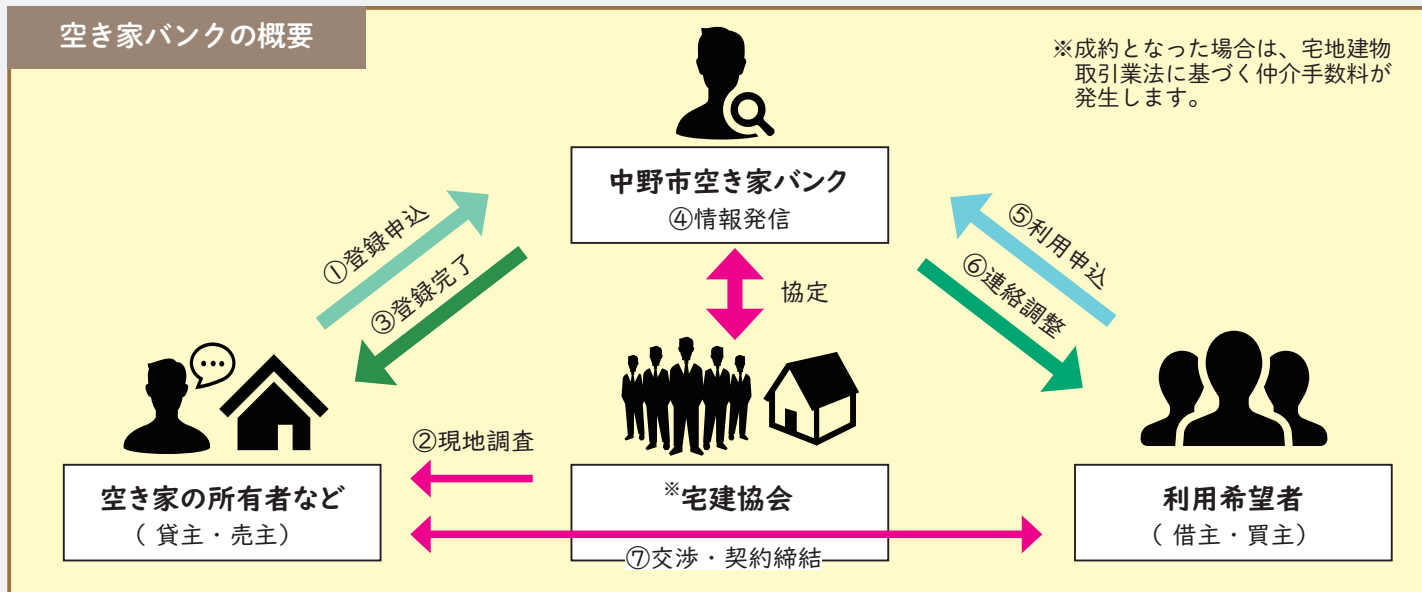
空き家相談所ができるまで

中野立志館高校の生徒や地元大工さんにご協力いただきました。



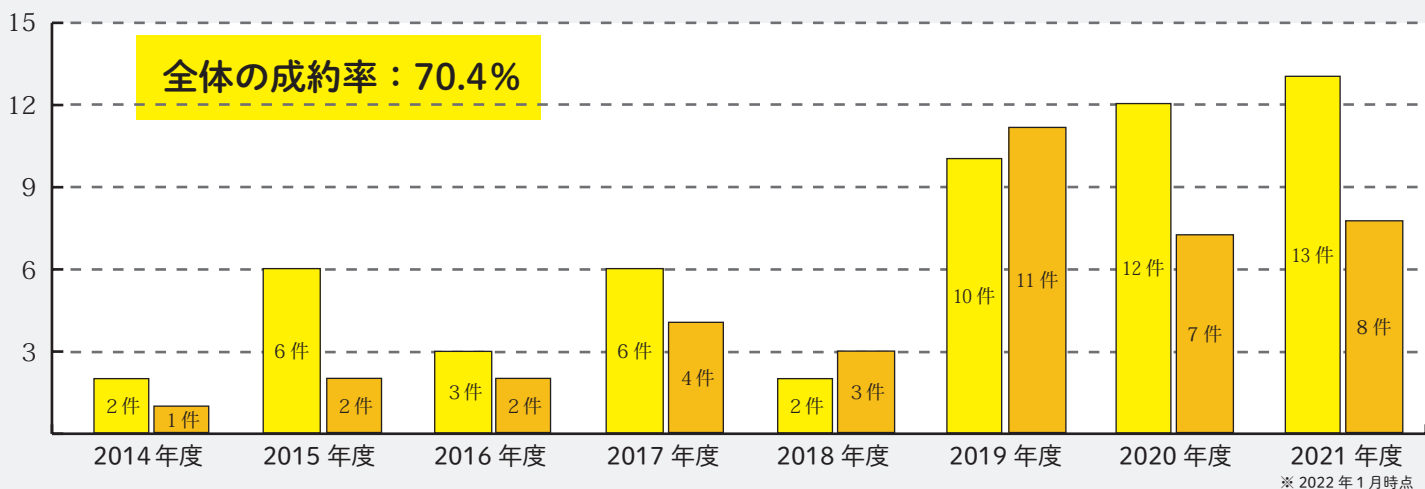


## 空き家の流通促進への取り組み



グラフ4：中野市空き家バンクの登録数および成約数

■：空き家バンク新規登録数  
■：登録物件の成約数



空き家バンクは、空き家を売買または賃貸したい方へのサポートとして行っています。このサービスは、長野県宅地建物取引業協会長野支部と連携し、「空き家を買いたい・貸したい人」とのマッチングを行い、空き家の市場流通の促進を目指しています。

### 空き家バンク登録物件の公開場所



中野市公式  
ホームページ



全国版空き家バンク  
LIFULL HOME'S



全国版空き家バンク  
athome

### 空き家バンク登録までの確認すること (中野市職員・空き家相談員が対応)



#### ・所有者の意向確認

→空き家所有者へアンケート送付  
→アンケート返信あれば、電話などで詳細の確認を行う

#### ・登記状況の聞き取り

→相続登記が行われているかなど、物件の販売や賃貸に必要な法的条件を満たしているかを確認

#### ・評価額の聞き取り

→名寄帳や固定資産納税通知で確認

#### ・家屋状態の調査

→市職員が現地調査

## 100 均空き家マッチング事業

100 均空き家マッチングサイト「空き家ゲートウェイ」と連携し、「家屋の状態が悪い」「接道条件が悪い」などの販売困難な空き家を「DIY するので状態は悪くてよい」などの購入希望者とマッチングする事業を中野市空家バンクの一環で行っています。



### ※ 100均空き家とは？

所有者は手放したいけど値段が付かない、売れない物件を100均(100円か100万円)空き家と呼んでいます。

中野市の  
空家案内人？

中野ウサ吉



▲ 100 均空き家  
マッチングサイト

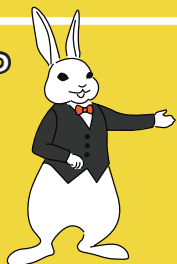


売れないと  
あきらめている  
空き家を利活用

← 2021 年度にマッチングを行った物件。放置しておいた場合、特定空家になりかねない空き家の流通を行います。

## 100 均空き家マッチングの流れ

STEP  
1



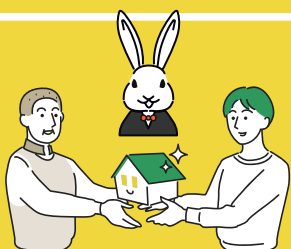
中野市内の空き家を所有していて、売却希望の人が市の空家バンクを利用。「状態が悪くリフォームが必要」「売ろうと思ったが値段が付かなかった」などの場合は、100 均空き家としての売却をご検討していただく。

STEP  
2

100 均空き家として売却する場合「空き家ゲートウェイ」のサイトで買い手を募集。なお、このマッチングについて、空き家所有者への料金負担はなし。



STEP  
3



マッチング後は中野市と協定している長野県宅地建物取引業協会のアドバイスなどの補助を行います。個人間での契約に不安がある場合は、ご相談にのります。



## 空き家関連の補助金

前回計画期間中に空き家に関連する補助金を下記のとおり整備しました。

01

空き家の  
所有者 が対象

最大補助額

10 万円

補助対象経費の 2 分の 1 以内



空き家の残置物（家財道具など）や清掃に係る経費の一部を補助します。

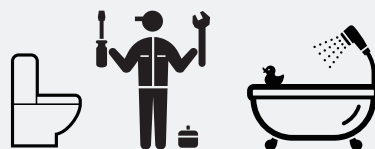
02

空き家の  
購入者・借主  
が対象

最大補助額

80 万円

補助対象経費の 3 分の 2 以内



台所や浴室、便所、内装、屋根、外壁などの改修工事に要する経費の一部を補助します。

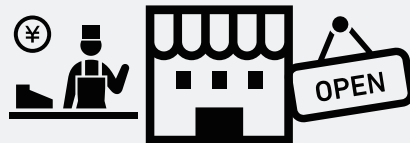
03

空き家を活用する  
事業者 が対象

最大補助額

600 万円

補助対象経費の 3 分の 2 以内



地域活性化につながる事業の開業に係る改修工事に要する経費の一部を補助します。

04

空き家の跡地を活用する  
事業者 が対象

最大補助額

240 万円

補助対象経費の 5 分の 4 以内



空き家を解体し、その跡地を地域活性化につながる事業に活用する場合、その解体費の一部を補助します。

05

空き家を DIY する  
事業者 が対象

最大補助額

50 万円

補助対象経費の 2 分の 1 以内



空き家を DIY し、地域活性化につながる事業を開業しようする場合、その材料費の一部を補助します。



## 特定空家への対応

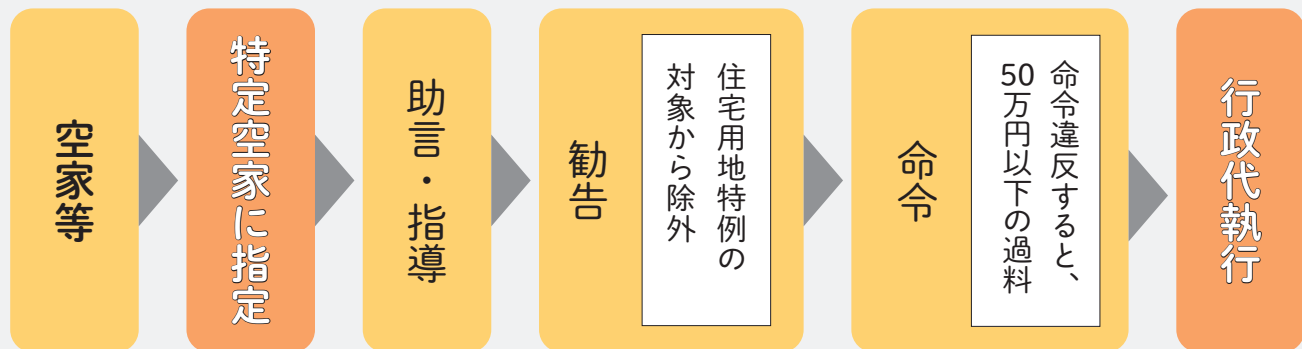
法第2条2項では、次のいずれかに該当するものを「特定空家」と定義しています。

- ☐ 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

「空家等」が以上の条件に当てはまり、下記のような行政処分が必要とされた場合「特定空家」に認定します。

### 市で行われる行政処分

※法14条に基づきます



※勧告の対象となる特定空家等の敷地については、固定資産税・都市計画税の課税における住宅用地の課税軽減措置の対象から除外される。

※勧告を受けた者が「正当な理由」がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

正当な理由：この「正当な理由」とは、例えば所有者等が有する権限を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解される。

※行政代執行とは、所有者に代わり、行政が適正管理に向けた取り組みを行うことです。なお、行政代執行でかかった費用は、所有者へ請求します。

道路に越境している木の枝を切ったり、放置されているゴミを撤去したり、倒壊しそうな家屋を解体したりすることができます。何度も改善を要求しているにも関わらず所有者が対応してくれない場合、行政が強制的に敷地に立ち入り、必要な対策を取るというものです。

### 中野市内での特定空家について

2022年3月現在で中野市が「特定空家」として認定している物件は1件です。これとは別に2015年に1件を認定しましたが、「助言・指導」により、所有者が解体したことで、解消しています。

現在認定している1件については、相続財産管理人選任の申立てを行い、処分に向けて取り組んでいます。

#### ※相続財産管理人選任とは

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）には、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の管理人を選任します。

相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることになります。

なお、特別縁故者（被相続人と特別の縁故のあった者）に対する相続財産分与がなされる場合もあります。

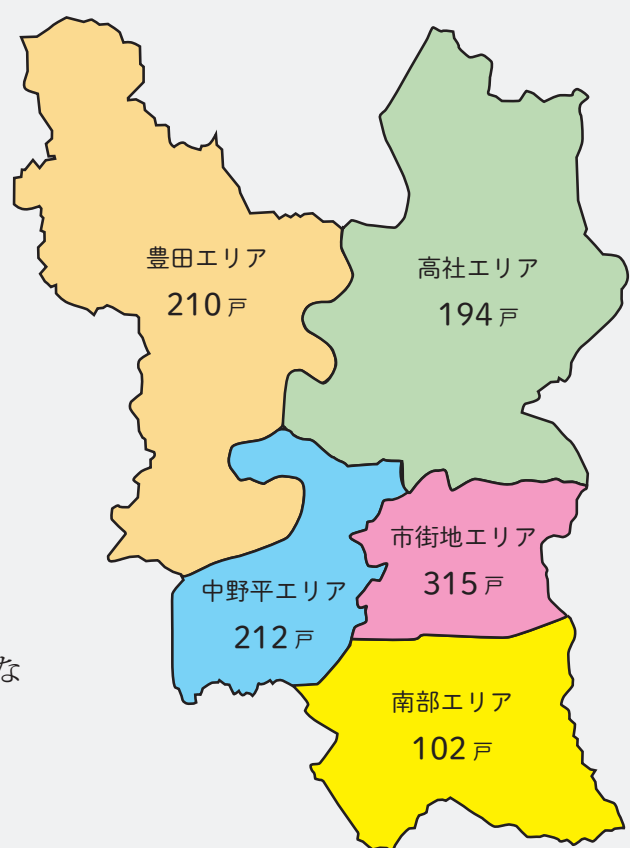
# 03 空き家対策の方針

 **計画期間**      前回計画と同じ4年間とします。なお、社会情勢の変化及び施策などの効果を踏まえ、計画期間中であっても見直しを行うことがあります。

|         |         |         |              |         |
|---------|---------|---------|--------------|---------|
| 計画の実行   |         |         | 成果検証・計画改訂の検討 |         |
| 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 | 2025 年度      | 2026 年度 |

 **計画対象区域**

エリアごとの空き家戸数から大きな差は感じられません。また、エリアすべて空き家対策を行う必要のある空き家戸数と考えます。よって、市内全域を計画の対象とします。ただし、施策の実施にあたっては、立地特性に応じたものとします。



 **計画の対象とする空き家**

**潜在空き家**

現在空家等に至ってはいないが、今後空家等になる恐れがある住宅

**空家等**

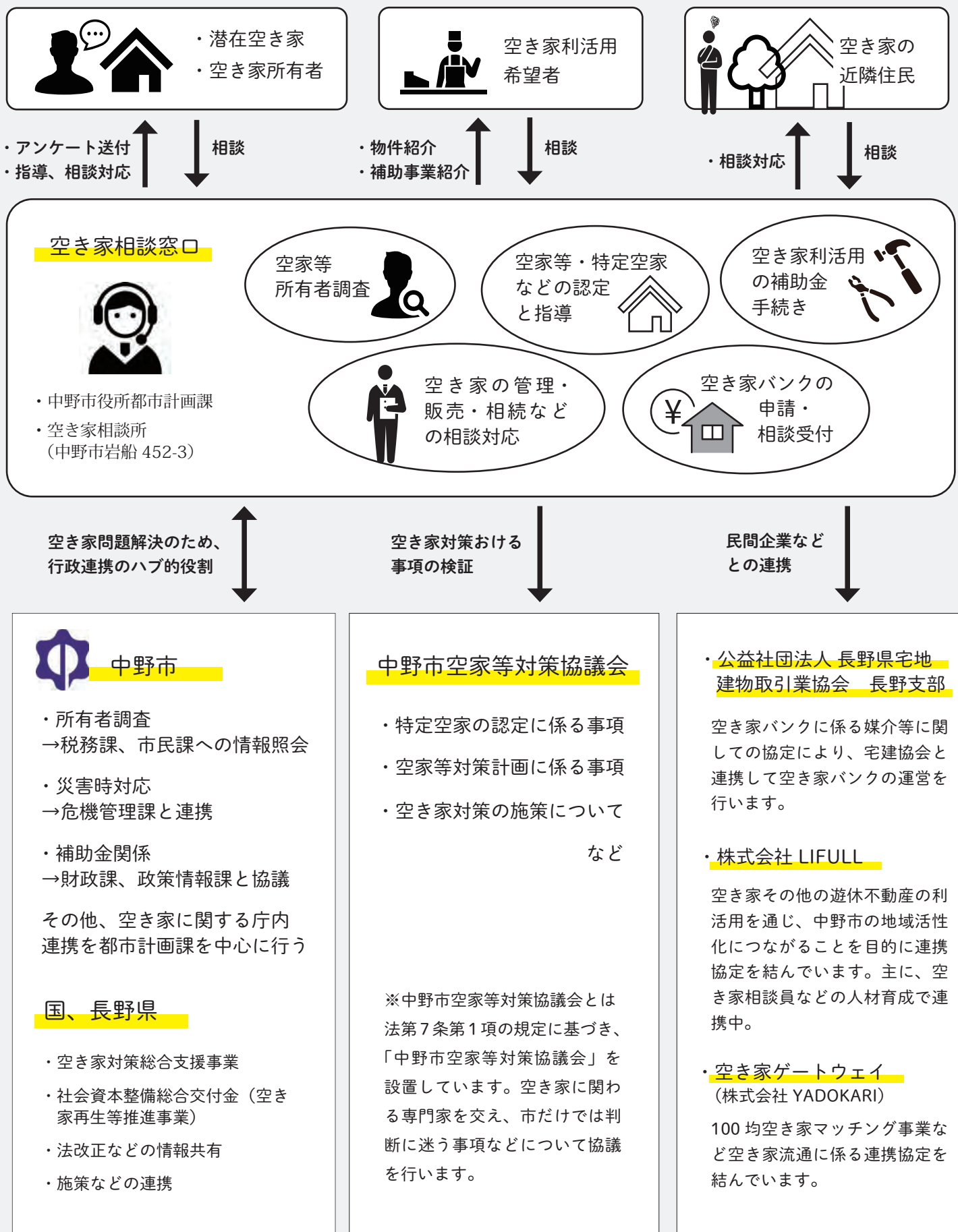
法2条1項「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」を対象とし、主に中野市空家台帳に記録している住宅等。なお、市民や所有者からの相談、職員の現地確認を基に新たに追加していくものとします。

**特定空家**

上記「空家等」の中から所有者状況調査、現地確認、近隣住民へのヒアリングなど、状況に応じ「特定空家」へ認定していくこととします。



## 空き家対策フローチャート





## 各段階への対応方針



### 空き家調査

- ・地域コミュニティからの情報共有（各区、豊田地域「小さな拠点」などと連携）
- ・相談者からのヒアリング
- ・市職員の現地調査などで空き家台帳にデータ集約

### 潜在空き家

- ・ご遺族サポートとの連携（空き家相談窓口チラシなどの配布）
- ・広報なかのなどで定期的に空き家対策についての記事掲載
- ・空き家相談のPR事業の実施など

### 空家等

- ・空家等の所有者に対して、意向確認のアンケートを送付
- ・固定資産税通知などで空き家相談窓口のチラシを配布
- ・空き家対策ハンドブックの配布など

### 特定空家

- ・空き家所有者への状況調査、地域住民へのヒアリングを行った上で認定します。
- ・認定した特定空家については、法14条に基づき、手続きを行います。
- ・なお、相続人不存在の空き家については、別途方針を協議していきます。



▲毎年、配布される固定資産税通知にチラシを添付し、空き家相談について周知しています。



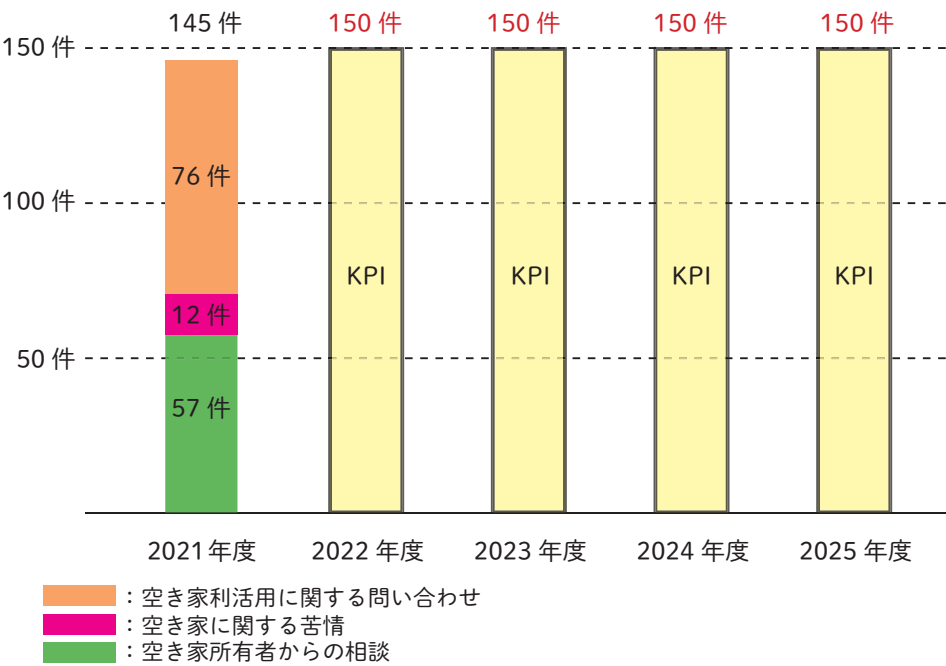
▲空き家利活用の事例や中野市の空き家対策サービスの紹介など、空き家所有者に向けてのハンドブックを作成しています。



空き家対策の達成状況 KPI

KPI とは：重要業績評価指標。目標を達成する上で、その達成度合いを計測・監視するための定量的な指標。

空き家相談窓口への問い合わせ件数



2021年度の空き家に関する相談件数を基準に、相談件数が減らないようにKPI（年間150件）を組み立てました。

相談を受けることで、解消に向けて前進するため、広報やチラシ、相談会の開催などを行うことで、空き家相談窓口を周知し、利活用相談も含めた相談件数の維持を目指します。

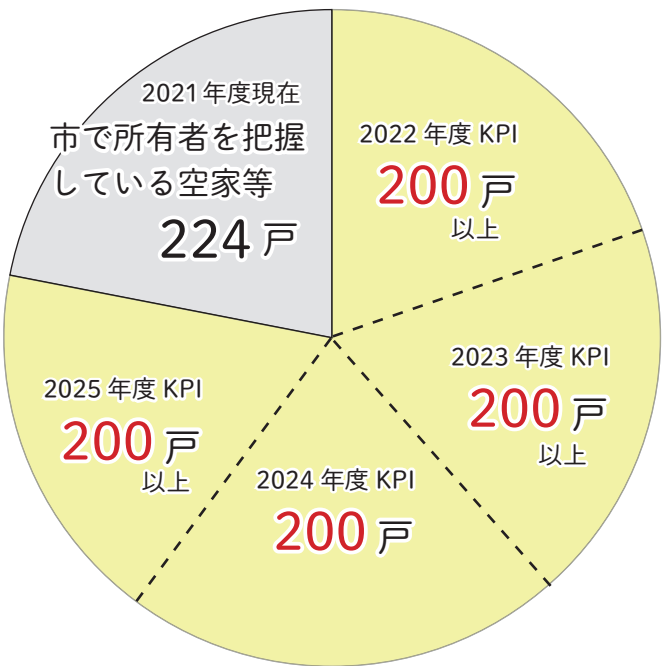


：所有者未調査の空き家

2021年度現在で中野市空き家台帳に記録している空き家（約800戸）を経過期間の4年間で「所有者調査」「所有者への意向アンケートの送付」を行います。

空き家の意向状況を明確に調査し、空き家相談窓口につなげることで、空き家の早期解決を図ります。

所有者調査とアンケート送付 KPI

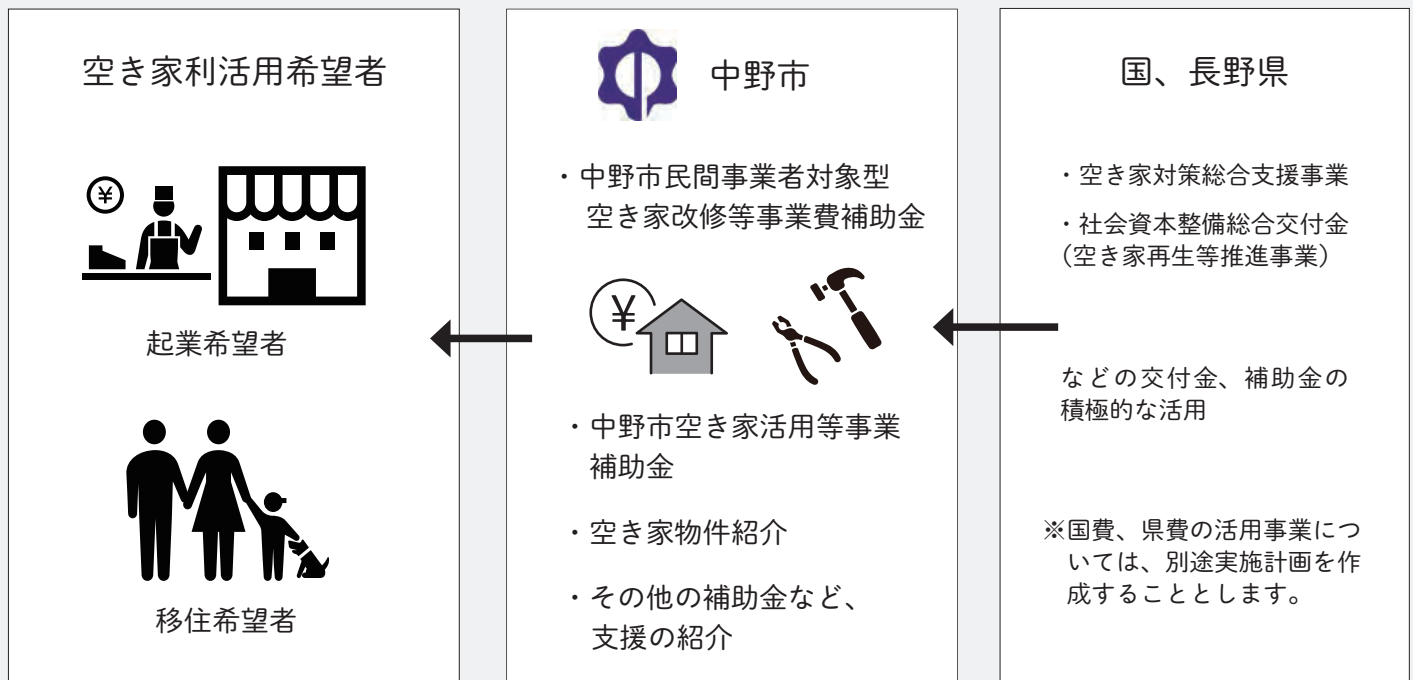




## その他、空き家施策の方針について

### 空き家利活用促進

空き家利活用促進については、活用者への支援を充実させるとともに、企業連携やオンラインイベントなどを実施し、柔軟なアイデアで対応していくこととします。



### 特定空家の解消

所有者不存在の特定空家などの行政処分を余儀なくしなくてはならない案件については、別途ガイドラインの作成を行います。なお、ガイドラインの作成については中野居空家等対策協議会で協議し、行っていくこととします。



## 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などの改正、目標の達成状況に応じて随時変更します。また、計画の目標の変更に当たっては、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などを行い、広く意見を求めています。

# 資料編

# 調査報告書

令和3年10月

「中野市空き家実態調査業務」

**ZENRIN**

株式会社 ゼンリン

## = 目次 =

|                            |    |
|----------------------------|----|
| I . 委託業務の内容                | 3  |
| ・ 業務実施体制                   |    |
| ・ 業務実施概要                   |    |
| ・ 業務スケジュール                 |    |
| II . 業務実施報告                | 6  |
| ■ 実施業務 1（現地実態調査の実施）        | 7  |
| ■ 実施業務 2（調査結果報告書の作成）       | 7  |
| ■ 実施業務 3（空家情報の台帳整備、システム運用） | 11 |

### <巻末資料>

1. 調査結果リスト（調査済み物件リスト）
2. 現地調査票
3. 出力帳票書式
4. 電子データ（調査報告書、調査結果リスト、調査票、現場撮影画像、  
（ゼンリン住宅地図 LGWAN 台帳設定ファイル、帳票書式ファイル）

### <別冊資料>

1. 地図付き結果帳票

## I .委託業務の内容

1. 委託業務の名称

令和3年度 中野市空き家実態調査業務委託

2. 実施機関

住 所：長野市三輪荒屋 1151-1 サンライズビル 2F

名 称：株式会社ゼンリン 長野営業所

3. 委託業務の目的

市内の空き家の現況を把握し、老朽化し危険な空き家に対する措置及び活用に向けた施策の検討に関して必要な基礎資料を作成することを目的とする。

4. 対象地区

中野市全域

5. 委託業務実施期間

令和3年 4月 5日から令和3年10月29日

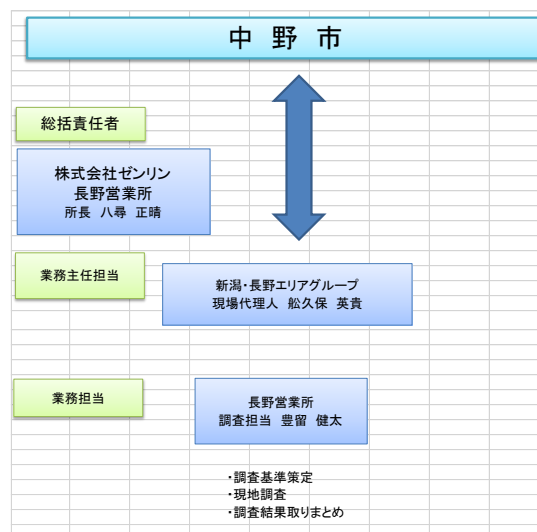
6. 業務の実施体制（連絡先）

主任担当者

役職・氏名 : 新潟・長野エリアグループ 副長 船久保 英貴

E-メールアドレス : hidekifu1314@zenrin.co.jp

電話・FAX : (TEL) 026-263-3755 (FAX) 026-263-3977



## 7. 業務実施概要

### ■実施業務1（現地実態調査の実施）

- 1.調査対象建物の確認、整理
- 2.調査項目基準の協議及び調査票等の作成
- 3.外観目視による現地調査の実施

### ■実施業務2（調査結果報告書の作成）

- 1.調査結果リストの作成
- 2.不良度項目の評点及びランク判定
- 3.地域別分布状況の分析

### ■実施業務3（空家情報の台帳整備、システム運用）

- 1.調査結果リストの取込
- 2.撮影画像格納フォルダの作成
- 3.ゼンリン住宅地図 LGWAN の各種設定

## 8. 業務スケジュール

| 中野市空き家実態調査業務 工程表 |              |  | (株)ゼンリン |    |    |    |    |    |    |     |  |  |  |  |  |
|------------------|--------------|--|---------|----|----|----|----|----|----|-----|--|--|--|--|--|
|                  |              |  |         | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 |  |  |  |  |  |
| 業務内容             |              |  |         |    |    |    |    |    |    |     |  |  |  |  |  |
| ① 調査準備           | 調査対象建物の整理    |  |         |    |    |    |    |    |    |     |  |  |  |  |  |
|                  | 調査項目基準等協議    |  |         |    |    |    |    |    |    |     |  |  |  |  |  |
|                  | 調査票作成（設定）    |  |         |    |    |    |    |    |    |     |  |  |  |  |  |
|                  | 調査マニュアル作成    |  |         |    |    |    |    |    |    |     |  |  |  |  |  |
| ② 現地調査           | プレ調査         |  |         |    |    |    |    |    |    |     |  |  |  |  |  |
|                  | 本調査          |  |         |    |    |    |    |    |    |     |  |  |  |  |  |
| 成果品作成            | 調査結果の整理      |  |         |    |    |    |    |    |    |     |  |  |  |  |  |
|                  | 報告書作成        |  |         |    |    |    |    |    |    |     |  |  |  |  |  |
|                  | GIS用データ作成・調整 |  |         |    |    |    |    |    |    |     |  |  |  |  |  |
| ③ 納品             | 成果品納品        |  |         |    |    |    |    |    |    |     |  |  |  |  |  |

## Ⅱ.業務実施報告

## ■実施業務 1（現地実態調査の実施）

### 1.調査対象建物の確認、整理

現地実態調査の事前準備として、令和 2 年度に実施した市で保有している空き家情報と弊社による住宅地図調査の過程で取得している空き家の可能性がある建物情報を突合整理したリスト（885 件）を基に住宅地図上にポイント情報として落とし込みを行った。

### 2.調査項目基準の協議及び調査票等の作成

調査対象物件において、「地方公共団体における空家調査手引き（平成 24 年 6 月、国土交通省住宅局）に例示されている現地調査項目等を参考に、空き家の可能性の有無及び建物や敷地内の状況のほか、周辺環境に及ぼす影響等について、現地で確認する項目とそれぞれの選択肢を市と協議のうえ設定し、「空き家等現地調査票」（※巻末資料 2）を作成した。

### 3.外観目視による現地調査の実施

上記で設定した調査対象物件のポイント情報と調査項目設定を現地調査専用のタブレット端末に取込設定を行い、令和 3 年 6 月 10 日にプレ調査を実施し、9 月 15 日までの期間に外観目視による現地調査を実施した。

## ■実施業務 2（調査結果報告書の作成）

### 1.調査結果リストの作成

外観目視による現地調査の結果、市内全域で 1,379 件の建物について調査を実施し、「居住実態なし」と判断した「**推定空家**」の件数は **1,022 件（+176 件）** となった。

このほかに「推定空家」には含まれないが、公道からの外観目視による確認が困難であった「調査不可」が 11 件あり、別途個別の確認が必要であると判断した。

調査を実施した 1,379 件に対する内訳は下記（※別表 1）の通りであり、分類別に「フラグ」を設定し、結果リストにも追記した。

（※別表 1）調査結果の件数内訳と分類フラグについて

|              |              |                   |              |
|--------------|--------------|-------------------|--------------|
| 調査件数: 1,203件 |              | (215件)<br>(市の対応中) |              |
| 【調査区分】       | 調査対象物件       | 居住状態              | フラグ          |
| 2.調査済 1,132  | 1.あり 1,078   | 1.居住実態なし 846      | 1 176 : 推定空家 |
|              |              | 2.居住実態あり 232      | 2            |
|              | 2.なし(空き地) 54 |                   | 3 7          |
| 3.調査不可 11    |              |                   | 4            |
| 9.対象外 60     |              |                   | 5            |
|              |              |                   | 6 : 推定空家     |

## 2.不良度項目の評点及びランク判定

今後、空家対策を行っていく上で参考指標とする為に「管理の状態」という観点から、推定空家と判断された物件に対して、今回の調査結果で得られた建物の物理的損傷の度合いや周辺環境に及ぼす影響に関わる調査項目について、下記（※別表2、別表3）の基準と評点により「不良度ランク」の判定を行った。

| 項番 | 調査項目        | 判定基準（選択結果）       | 評点  |
|----|-------------|------------------|-----|
| 1  | ゴミの投棄、堆積の有無 | 2.一部堆積あり         | 20  |
|    |             | 3.大量に堆積あり        | 30  |
| 2  | 庭木の状況       | 2.繁茂（公道・隣地へ越境なし） | 20  |
|    |             | 3.繁茂（公道・隣地へ越境あり） | 30  |
| 3  | 落書きの有無      | 2.一部にあり          | 10  |
| 4  | 落雪の影響（隣家）   | 2.可能性あり          | 20  |
| 5  | 落雪の影響（道路）   | 2.可能性あり          | 20  |
| 6  | 門の状況        | 3.損傷あり           | 20  |
|    |             | 4.倒壊又は恐れあり       | 30  |
| 7  | 塀の状況        | 3.損傷あり           | 20  |
|    |             | 4.倒壊又は恐れあり       | 50  |
| 8  | 擁壁の状況       | 3.損傷あり           | 50  |
|    |             | 4.倒壊又は恐れあり       | 100 |
| 9  | 基礎の状況       | 2.一部破損あり         | 50  |
|    |             | 3.著しい破損あり        | 100 |
| 10 | 屋根の状況       | 2.一部剥落やズレあり      | 20  |
|    |             | 3.著しい剥落、軒の垂れ下がり  | 30  |
|    |             | 4.著しい変形          | 50  |
| 11 | 外壁の状況       | 2.ひび割れや剥離あり      | 20  |
|    |             | 3.下地露出や穴あり       | 50  |
| 12 | 建物の傾き状況     | 2.一部に傾きあり        | 100 |

|    |                |            |     |
|----|----------------|------------|-----|
|    |                | 3.全体的に傾きあり | 100 |
|    |                | 4.崩壊の危険あり  | 100 |
| 13 | 樋(とい)の状況       | 3.一部破損     | 10  |
|    |                | 4.大部分が破損   | 20  |
| 14 | 窓ガラスの状況        | 3.一部破損     | 20  |
|    |                | 4.大部分が破損   | 50  |
| 15 | これまでの項目以外の危険箇所 | 2.あり       | 20  |

(※別表2) 不良度判定項目と評点について

(※別表3) 不良度ランクについて

| 評点合計   | 判定内容           | 判定ランク |
|--------|----------------|-------|
| 100点以上 | 現況のままの利用は不可能   | D     |
| 50～99点 | 現況のままの利用は困難    | C     |
| 1～49点  | 比較的小規模な修繕で利用可能 | B     |
| 0点     | 現況のまま利用可能      | A     |

不良度ランクの判定を行った結果は下記(※別表4)の通りで、全体からの割合では、Aランクが33.5%(283件)、Bランクが35.3%(299件)、Cランクが22.9%(194件)、Dランクが8.3%(70件)となった。また、参考値として「管理の状態」という観点からの空家対策の優先度を考慮した各ランクにおける「第三者に不快感を与える可能性」と「第三者に危害を与える可能性」を「あり」と判断した件数についても下記のようになった。

(※別表4) 不良度ランク判定結果の内訳について

| ランク | 件数  | 第三者に不快感を与える可能性 | 第三者に危害を与える可能性 | 両方の可能性 |
|-----|-----|----------------|---------------|--------|
| D   | 70  | 51             | 33            | 31     |
| C   | 194 | 79             | 32            | 25     |
| B   | 299 | 8              | 3             | 2      |
| A   | 283 | 0              | 0             | 0      |

### 3.地域別分布状況の分析

今回の調査結果で推定空家と判定した物件と「調査不可」となった物件を所在地住所の大字別に分類すると下記（※別表5）の通りで、推定空家の件数は「大字中野」地域が81件で最多となった。また、地域内の件数が20件以上で、かつ不良度ランクでDランクの割合が15%を上回る地域は「永江」、「上今井」、「田上」、「赤岩」、「穴田」となり、市内でも北部地域で比較的割合が高くなっている。

(※別表5) 大字別推定空家件数について 【市の対応中を追加】

| 大字名称  | 1.居住実態なし<br>(推定空家) | 不良度ランク |    |    |    | 3.調査不可 | 中野市<br>対応中 | 総計    |
|-------|--------------------|--------|----|----|----|--------|------------|-------|
|       |                    | A      | B  | C  | D  |        |            |       |
| 大字中野  | 81                 | 47     | 26 | 8  | 0  |        | 14         | 95    |
| 大字永江  | 63                 | 15     | 16 | 22 | 10 | 2      | 11         | 76    |
| 中央    | 59                 | 26     | 24 | 9  | 0  |        | 8          | 67    |
| 大字吉田  | 51                 | 32     | 16 | 2  | 1  |        | 10         | 61    |
| 大字上今井 | 43                 | 5      | 16 | 14 | 8  |        | 5          | 48    |
| 大字豊津  | 37                 | 11     | 14 | 10 | 2  |        | 16         | 53    |
| 大字江部  | 36                 | 15     | 18 | 2  | 1  |        | 1          | 37    |
| 大字田上  | 33                 | 5      | 14 | 9  | 5  |        | 1          | 34    |
| 大字草間  | 30                 | 4      | 14 | 9  | 3  |        | 8          | 38    |
| 大字小田中 | 28                 | 15     | 7  | 6  | 0  |        | 2          | 30    |
| 大字一本木 | 25                 | 11     | 13 | 1  | 0  |        | 14         | 39    |
| 大字赤岩  | 25                 | 2      | 6  | 12 | 5  |        | 1          | 26    |
| 大字柳沢  | 24                 | 6      | 8  | 7  | 3  |        |            | 24    |
| 大字穴田  | 21                 | 4      | 5  | 6  | 6  | 1      | 6          | 28    |
| 大字西条  | 20                 | 10     | 7  | 2  | 1  |        | 6          | 26    |
| 大字七瀬  | 17                 | 6      | 7  | 2  | 2  |        | 5          | 22    |
| 大字間山  | 15                 | 2      | 5  | 5  | 3  | 1      | 4          | 20    |
| 大字岩船  | 15                 | 4      | 9  | 2  | 0  |        | 1          | 16    |
| 三好町   | 14                 | 7      | 6  | 1  | 0  |        | 1          | 15    |
| 大字安源寺 | 12                 | 2      | 6  | 4  | 0  |        | 2          | 14    |
| 大字越   | 12                 | 3      | 1  | 6  | 2  |        |            | 12    |
| 大字金井  | 11                 | 1      | 3  | 5  | 2  |        | 2          | 13    |
| 大字新井  | 11                 | 4      | 5  | 2  | 0  |        |            | 11    |
| 大字新保  | 11                 | 3      | 3  | 5  | 0  |        | 1          | 12    |
| 大字新野  | 11                 | 2      | 3  | 4  | 2  |        | 3          | 14    |
| 諏訪町   | 10                 | 6      | 3  | 1  | 0  |        | 7          | 17    |
| 西     | 10                 | 4      | 3  | 3  | 0  |        | 5          | 15    |
| 大字三ツ和 | 10                 | 2      | 5  | 2  | 1  | 1      | 11         | 22    |
| 大字田麦  | 10                 | 1      | 4  | 4  | 1  | 1      | 2          | 13    |
| 大字片塩  | 10                 | 2      | 3  | 5  | 0  |        | 1          | 11    |
| 東山    | 10                 | 2      | 6  | 2  | 0  |        |            | 10    |
| 大字桜沢  | 9                  | 0      | 1  | 6  | 2  | 1      | 1          | 11    |
| 大字岩井  | 7                  | 0      | 5  | 1  | 1  | 1      | 1          | 9     |
| 大字間長瀬 | 6                  | 2      | 0  | 3  | 1  | 3      | 5          | 14    |
| 大字更科  | 6                  | 1      | 1  | 2  | 2  |        | 3          | 9     |
| 大字若宮  | 6                  | 4      | 1  | 1  | 0  |        |            | 6     |
| 大字大俣  | 6                  | 0      | 3  | 1  | 2  |        | 2          | 8     |
| 大字壁田  | 6                  | 1      | 2  | 3  | 0  |        | 1          | 7     |
| 大字厚貝  | 5                  | 2      | 3  | 0  | 0  |        |            | 5     |
| 大字竹原  | 5                  | 2      | 1  | 2  | 0  |        | 6          | 11    |
| 大字立ヶ花 | 5                  | 2      | 1  | 2  | 0  |        |            | 5     |
| 南宮    | 5                  | 5      | 0  | 0  | 0  |        |            | 5     |
| 小館    | 3                  | 2      | 1  | 0  | 0  |        | 3          | 6     |
| 大字笠原  | 3                  | 1      | 2  | 0  | 0  |        | 2          | 5     |
| 大字栗林  | 3                  | 1      | 0  | 1  | 1  |        |            | 3     |
| 大字牛出  | 2                  | 1      | 0  | 0  | 1  |        |            | 2     |
| 大字篠井  | 2                  | 0      | 0  | 0  | 2  |        | 2          | 4     |
| 大字深沢  | 2                  | 0      | 2  | 0  | 0  |        | 2          | 4     |
|       | 846                |        |    |    |    | 11     | 176        | 1,033 |

## ■実施業務 3（空家情報の台帳整備、システム運用）

### 1.調査結果リストの取込

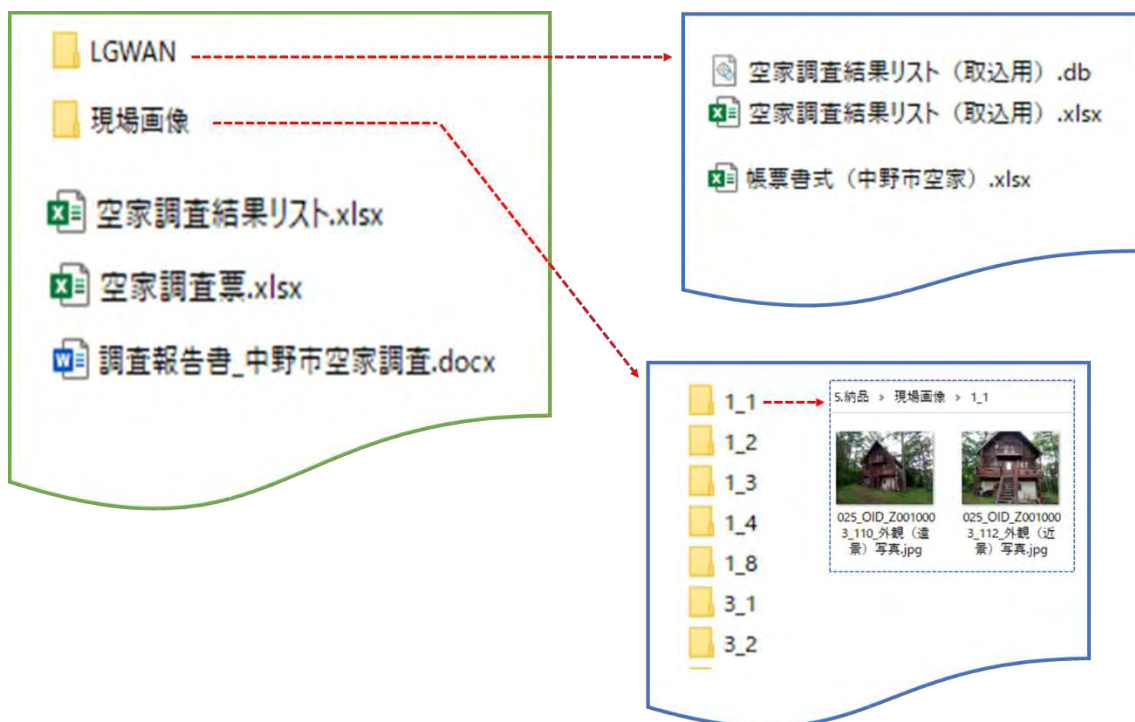
調査結果を取りまとめた Excel ファイル「空家調査結果リスト」から地図システム（ゼンリン住宅地図 LGWAN）への取込用として「空家調査結果リスト（取込用）」を作成し、地図システムの台帳機能（ファイル取込）により取込設定を実施した。

### 2.撮影画像格納フォルダの作成

現地で撮影した画像データは「現場画像」フォルダ内に物件ごとに管理番号フォルダを作成し、該当する画像データをその中に格納した。

※納品用の各種データ類は下記の別図 6 のように格納しているので、ご参照ください

（※別図 6）納品用データ 格納図



### 3.ゼンリン住宅地図 LGWAN の各種設定

地図システムに取込設定後、調査結果の分類フラグ別に条件設定を行い、下図のように（※別図7）地図上に色別表示できるように設定をしている。また、帳票印刷機能を使用して、帳票出力用の書式ファイル（※巻末資料3）に合わせて物件ごとに調査結果情報と撮影画像及び地図情報を一枚の書式にまとめて出力できるようにも設定されている。

（※推定空家とした846件については、印刷した帳票を別冊資料として提出した。）

（※別図7）ゼンリン住宅地図 LGWAN 画面

The screenshot displays the Zenrin LGWAN software interface. The main window is divided into several sections:

- Top Bar:** Contains icons for home, map, search, print, and other functions. The title bar reads "ゼンリン住宅地図 LGWAN Ver. 2.5.0.0".
- Left Panel:** A sidebar with a tree view showing "空家調査結果リスト (取込用)" and "分類フラグ". The "分類フラグ" section lists categories like "分類1:推定空家", "分類2:居住あり", "分類3:空き地", "分類4:調査不可", and "分類5:対象外".
- Main Map Area:** A map showing a street grid with colored markers corresponding to the survey results. A scale bar indicates 40m.
- Bottom Panel:** A table listing survey results. The table has columns for "緯度", "経度", "管理番号", "調査番号", "元台帳のID1", "元台帳のID2", "所在地住所", and "建物".
- Right Panel:** A detailed view of a selected item, showing a list of fields and their values, including "項目名", "値", "住所", "建物", and "調査日時".

| 緯度        | 経度         | 管理番号  | 調査番号     | 元台帳のID1 | 元台帳のID2 | 所在地住所            | 建物  |
|-----------|------------|-------|----------|---------|---------|------------------|-----|
| 36.742224 | 138.366667 | 01_26 | 00000472 |         | 01_24   | 長野県中野市三好町1丁目4-23 | 小4  |
| 36.746625 | 138.366988 | 01_27 | 00000495 |         | 01-25   | 長野県中野市中央3        | 2階建 |
| 36.746257 | 138.36657  | 01_28 | 20010009 | 01_30   |         | 長野県中野市中央1        | 4階建 |
| 36.745553 | 138.370011 | 01_29 | 00000498 |         | 01-30   | 長野県中野市中央1        |     |

以上

## 長野県中野市 空き家実態調査

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、当該家屋の状況について、把握するためご回答にご協力ください。

なお、大変恐縮ですが○月▲日（□）までを目安に、同封の返信用封筒で返送くださいますようお願いいたします。

記入者氏名

※この調査における個人情報等は、空家対策に関すること以外に使用することはありません。

Q1：当該家屋の所有者であることを知っていましたか。

A1：はい ・ いいえ （該当する選択肢を○）

Q2：当該家屋を主に管理している人はご存知ですか。

A2：はい ・ いいえ （該当する選択肢を○）

※「はい」とご回答していただいた方は、その所有者または管理者を教えてください

【氏名】

【記入者との関係】

Q3：当該家屋について、わかっていることを教えてください

例）実家であるが今後、誰かが住む予定はない。解体を検討している。

A3

Q4 以降は裏面

Q4：当該家屋の今後の予定はどのように考えていますか

A4：該当する選択肢を○してください

|   |                     |  |
|---|---------------------|--|
| 1 | 売却・賃貸を検討している        |  |
| 2 | 将来、自分や家族・親族が住む予定である |  |
| 3 | 自己管理したい             |  |
| 4 | 解体を検討している           |  |
| 5 | どうすればよいかわからない       |  |

Q5：当該家屋について、中野市職員からご連絡し、状況確認および今後の方針などの相談をうかがいますので、ご連絡先を教えてください

※当該家屋の状況が悪化するなどの場合は通知または、法に基づく勧告などが行われる場合があります。

A5：連絡先（電話番号）

---

A5:電子メールでの連絡をご希望の方はメールアドレスを教えてください

---

Q6:中野市では、民間事業者などで空き家活用を希望される方に空き家の場所をご紹介します、市職員立ち合いのもと現地確認など行うことを想定しています。当該家屋をご紹介しますのもよろしいでしょうか。

※所有者の情報は保護し、第3者へはお伝えしません。家屋活用の見込みが出た時点で、別途と承諾のご連絡をいたします。

A6：承諾する ・ 承諾しない （該当する選択肢を○）

ご協力ありがとうございました。

【空き家実態調査に関する問い合わせ先】

長野県中野市建設水道部 都市計画課 建築住宅係

課長：〇〇〇〇 担当：〇〇〇〇

電話：0269-22-2111（内線 358）

メール：kenchiku@city.nakano.nagano.jp