

# 第2期 十日町市空家等対策計画



雪と生きる。大地に遊ぶ。未来を創造するまち とおかまち

令和8年4月





## 第1章 計画の概要

1 計画策定の背景	.....	1
2 計画の位置づけ	.....	2

## 第2章 計画の基本的事項

1 計画の目的	.....	3
2 計画の対象及び区域	.....	3
3 計画における用語の定義	.....	3
4 計画の期間	.....	4

## 第3章 空家等の現状と課題

1 人口・世帯数の推移と将来推計	.....	5
2 空家等の現状と実態調査の結果	.....	8
3 代執行及び緊急安全措置の実施状況	.....	11
4 空家等における課題	.....	13

## 第4章 計画の基本方針

1 所有者等管理の原則	.....	14
2 適切な管理と利活用の促進	.....	14
3 管理不適切な空家等への対応	.....	14

## 第5章 計画の基本施策と具体的な取組

1 空家等対策の基本施策	.....	15
2 具体的な取組	.....	16

## 第6章 空家等対策の推進体制

1 推進体制の整備	.....	23
-----------	-------	----

# 第1章 計画の概要

---

## 1 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や少子高齢化、核家族化などによる社会情勢の変化に加え、既存建物の老朽化を背景として、居住や使用の目的を失った空家等が年々増加しています。

これらの空家等の中には、適切に管理されず、防災・衛生・景観等の面で周辺環境に様々な問題を引き起こし、地域の魅力や活力の低下につながるものが懸念されています。

国においては、こうした空家等の管理不全が深刻な社会問題となってきたことから平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を公布し、平成27年5月に施行しました。これにより、国・都道府県・市町村が緊密に連携し、総合的かつ計画的な空家等対策を推進することとされ、市町村は「空家等対策計画」を策定し、これに基づく取組を実施する役割を担うこととなりました。

本市においても、法の施行以前から空家等対策に取り組んできましたが、法の施行を契機として、令和元年12月に「十日町市空家等の適切な管理に関する条例」（以下「条例」という。）を制定し、管理不全な空家等への対応を進めてきました。

さらに、令和2年7月には、関係団体や有識者で構成する「十日町市空家等対策協議会」を設置し、委員との検討・協議を重ね、令和3年4月に「十日町市空家等対策計画」を策定しました。以降、本計画に基づき各種の取組を進めています。

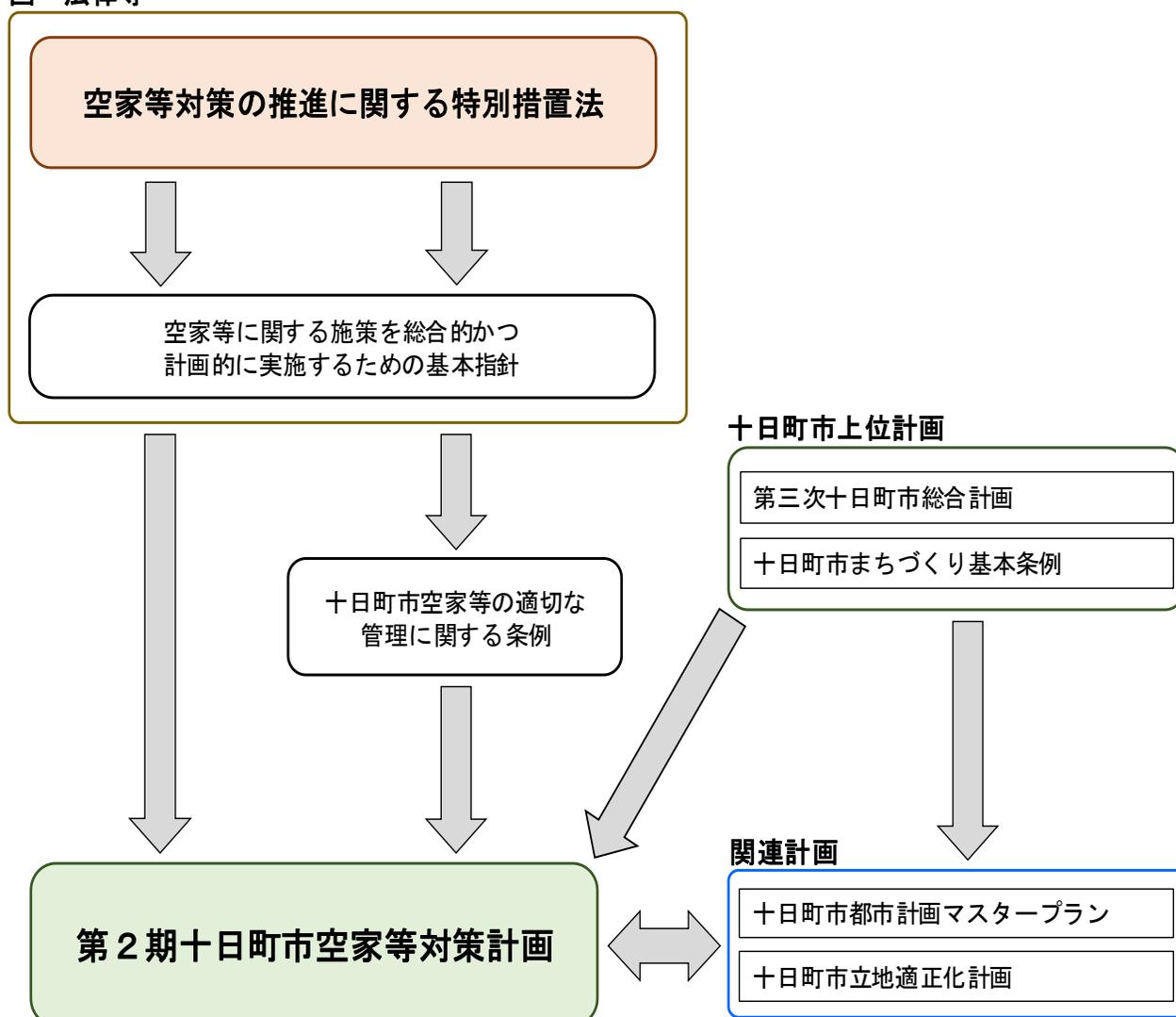
この計画は令和8年3月をもって策定から5年を迎えましたが、少子高齢化や核家族化など社会情勢の変化により、今後も空家等の増加が見込まれます。そのため空家等対策を継続的に推進する必要があることから、「十日町市空家等対策協議会」において検討・協議を重ね、「第2期十日町市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定しました。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、法第7条に基づき定めるものであり、国の空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実現するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）に沿って策定するものです。

また、「第三次十日町市総合計画」を上位計画としながら「十日町市都市計画マスタープラン」などの関連計画と連携を図りつつ、空家等対策を総合的かつ計画的に実現するための基本的な方針や対策の方向性などを示す計画として位置付けます。

### 国・法律等



## 第2章 計画の基本的事項

### 1 計画の目的

本計画は、空家等の適切な管理を促進し、市民等の生命、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ことを目的とします。あわせて空家等の健全な活用を促進し、総合的かつ計画的な対策を実施するための基本的な方針及び対策の方向性などを示すことにより、公共の福祉の増進と地域振興に寄与することを目指します。

### 2 計画の対象及び区域

本計画の対象は、法第2条第1項に規定する「空家等」とします。（詳細は3計画における用語の定義を参照）

また、将来的に適切に管理されない空家等になることを予防する観点から、現在使用中の建築物についても対象に含めます。

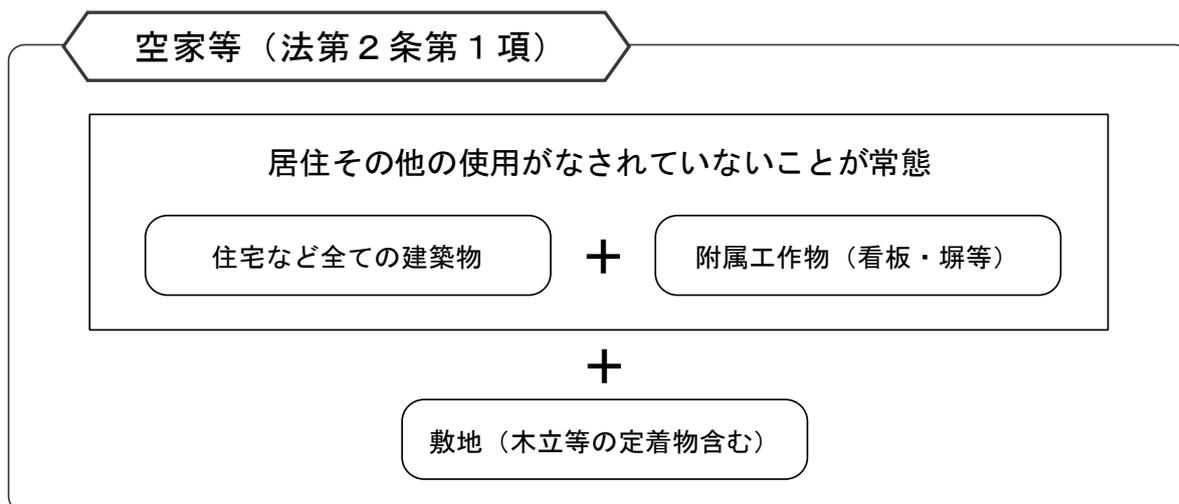
本計画の対象区域は、十日町市全域とします。

### 3 計画における用語の定義

本計画における用語の定義は、以下のとおりです。

#### ◆空家等（法第2条第1項）

建築物又はこれに付随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。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。



#### ◆所有者等（法第5条）

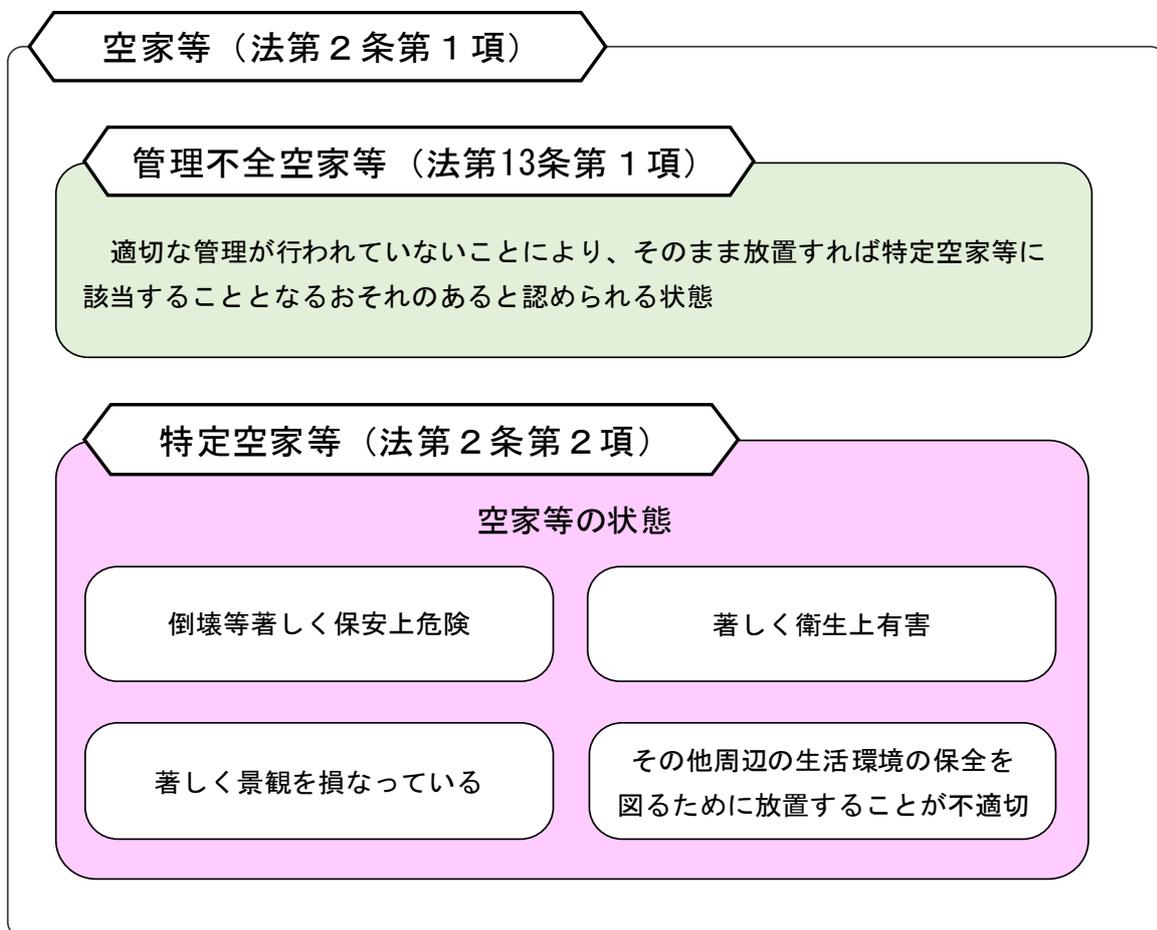
空家等の所有者又は管理者をいう。

◆管理不全空家等（法第13条第1項）

適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば「特定空家等」に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

◆特定空家等（法第2条第2項）

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、又は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にあると認められる空家等をいう。



## 4 計画の期間

本計画の計画期間は、第三次十日町市総合計画と整合を図り、令和8年度から令和17年度までの10年間とします。

なお、令和12年度（計画期間中間年の5年目）に必要な応じて見直しを行うとともに法改正、計画の進捗状況、社会経済情勢の変化等を踏まえ、随時見直しを行います。

## 第3章 空家等の現状と課題

### 1 人口・世帯数の推移と将来推計

当市の令和7年4月1日現在の人口は46,646人であり、そのうち65歳以上の高齢者人口は19,587人、高齢化率は42.0%となっています。（住民基本台帳）

世帯数は19,296世帯で、人口減少・高齢化・核家族化などの社会情勢の変化により高齢者単身世帯が増加し続けています。

人口や高齢化率、高齢者単身世帯数は、空家等の件数の変化に大きな影響を与えます。特に、高齢者単身世帯の増加は、将来的に空家等が増加するリスクとなると言われており今後も世帯構成の推移を的確に把握し、その状況を踏まえた空家等対策を検討・推進していく必要があります。

図表1 十日町市の人口と高齢化率

(各年4月1日現在)

年	人口 A	年少人口 (0～14歳)	生産年齢人口 (15～64歳)	高齢者人口 (65歳以上) B	高齢化率 B/A	高齢化率 の 増加率
平成27年	56,712人	6,430人	30,558人	19,724人	34.8%	
令和2年	51,568人	5,418人	25,981人	20,169人	39.1%	4.3%
令和7年	46,646人	4,273人	22,786人	19,587人	42.0%	2.9%

(資料：住民基本台帳)

図表2 十日町市の高齢者単身世帯数

(各年4月1日現在)

年	世帯数 C	高齢者単身世帯数 D	高齢者単身世帯割合 D/C	高齢者単身世帯 割合の増加率
平成27年	20,025世帯	1,681世帯	8.4%	
令和2年	19,512世帯	2,416世帯	12.4%	4.0%
令和7年	19,296世帯	2,560世帯	13.3%	0.9%

(資料：高齢者現況調査)

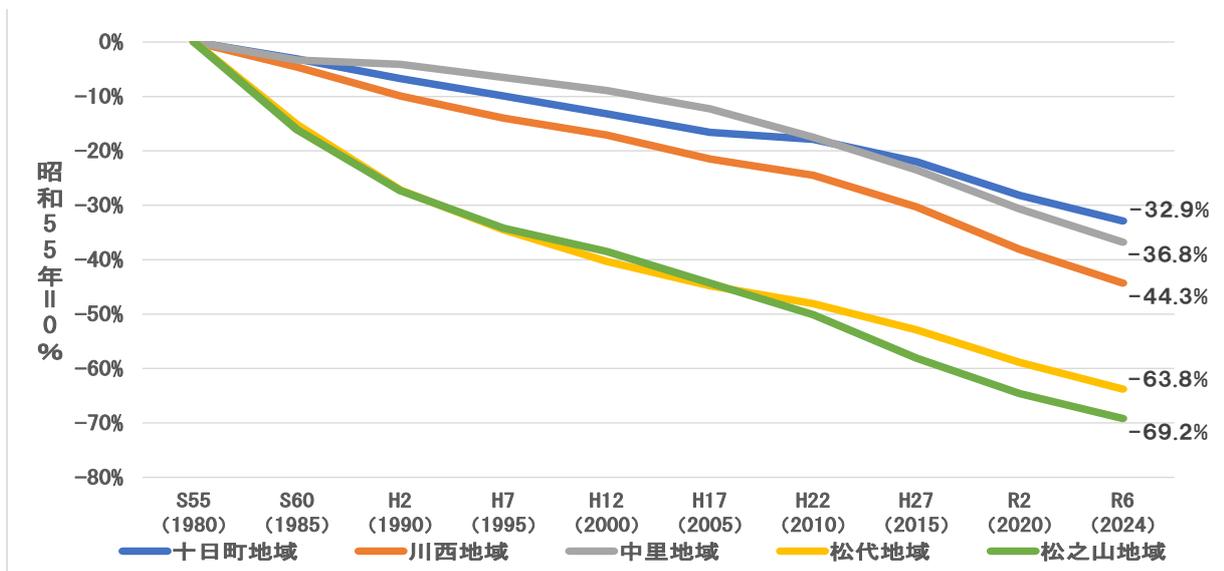
※令和7年4月1日現在、高齢者のみの世帯数は2,849世帯であり、高齢者単身世帯数と合算すると5,409世帯となり、世帯割合は28.0%に達します。

(1) 地域別人口の推移

昭和55（1980）年以降は、すべての地域で総人口が減少しています。特に松之山地域と松代地域の減少率が高く、令和6（2024）年の人口は昭和55（1980）年と比較し減少率は7割近くとなっています。（松之山地域で-69.2%、松代地域で-63.8%）

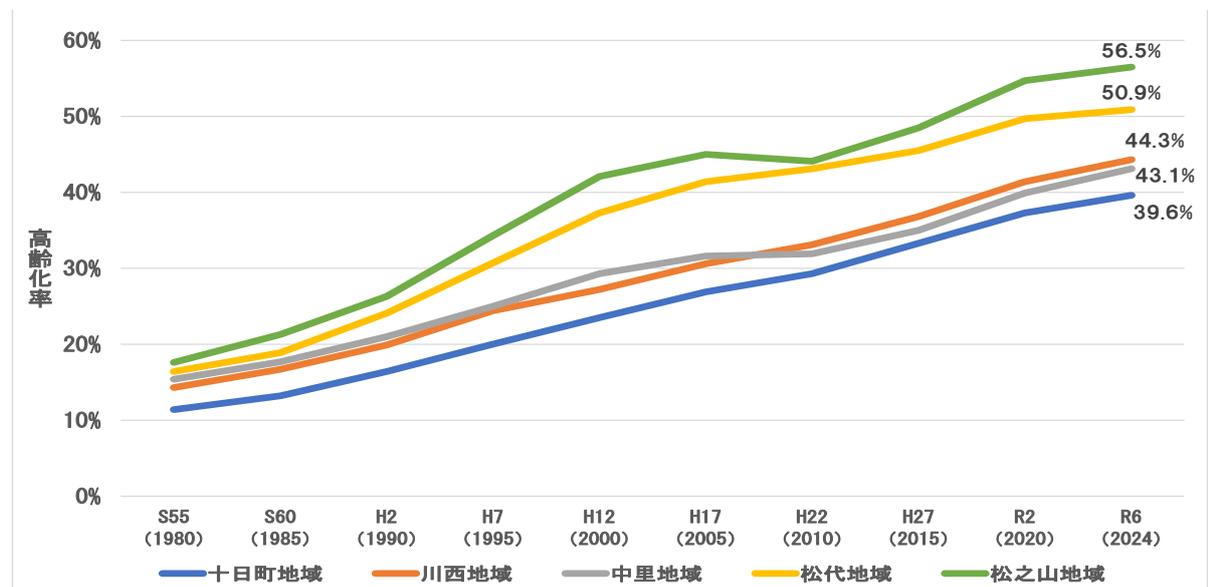
また、すべての地域において高齢化率（総人口に占める老年人口の割合）も上昇しています。特に松之山地域では6割近く（56.5%）で、最も高くなっており、次いで松代地域（50.9%）となっています。

図表3 地区別人口増減率の推移（各年10月1日現在）



(資料) 総務省「国勢調査」、「住民基本台帳」

図表4 地区別高齢化率の推移（各年10月1日現在）



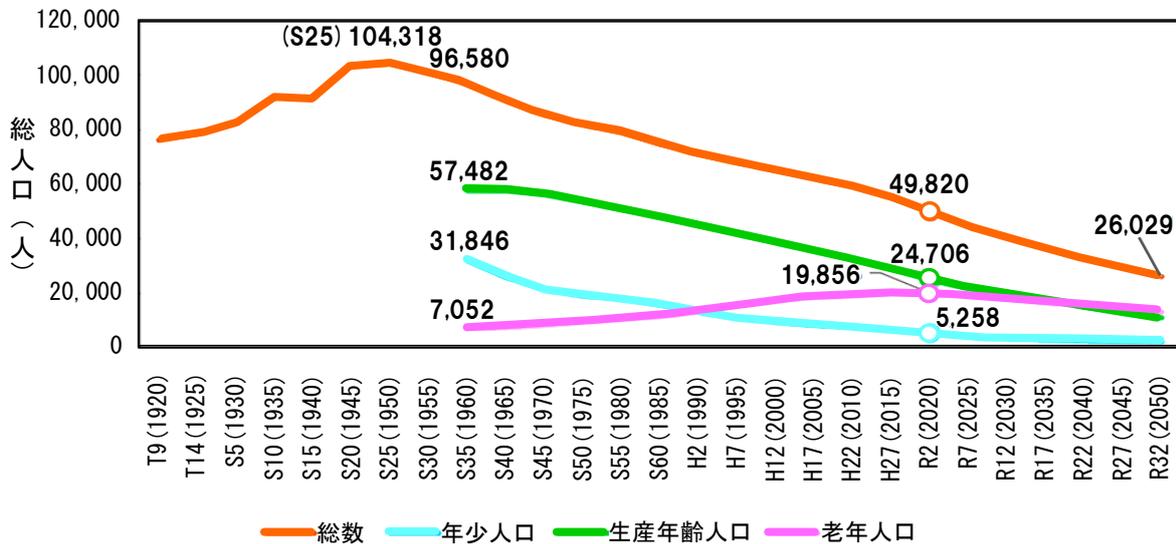
(資料) 総務省「国勢調査」、「住民基本台帳」

(2) 総人口と将来推計

本市の総人口は昭和25（1950）年の104,318人をピークに減少傾向にあり、令和2（2020）年時点で49,820人（昭和25年比47.8%）となっています。今後も減少が続く見通しであり、国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、令和32（2050）年に26,029人に減少すると見込まれています。

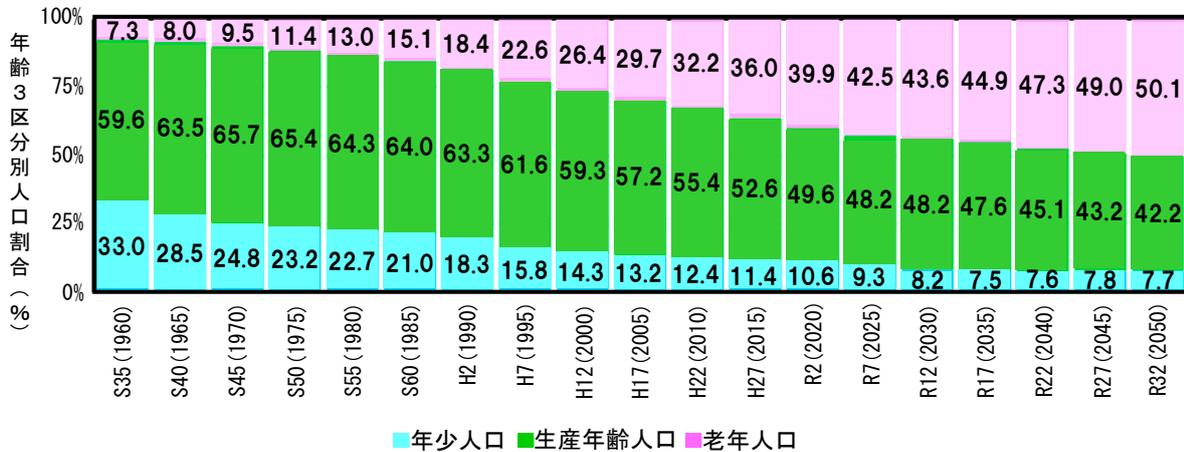
年齢3区分別人口では、年少人口（0～14歳人口）及び生産年齢人口（15～64歳人口）は減少傾向にあり、今後も引き続き減少すると推計されています。一方、老年人口（65歳以上人口）は平成2（1990）年に年少人口を上回り、増加傾向で推移してきましたが令和2（2020）年をピークに減少に転じています。

図表5 総人口及び年齢3区分別人口の推移・推計（各年10月1日現在）



(資料) 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

図表6 年齢3区分別人口割合の推移・推計（各年10月1日現在）



(資料) 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

## 2 空家等の現状と実態調査の結果

令和5年に総務省が実施したの住宅・土地統計調査の結果によると、本市の推定空家率（住宅総数に占める割合）は前回調査時（平成30年）から上昇しており、全国や新潟県でも同様の結果となっています。

国の調査結果を踏まえ、本計画の策定にあたり市内の空家等の所在や状況等をより詳細に把握するため、令和元年度に続き、令和6年度にも空家等の実態調査を実施しました。

その結果、市全体での空家数は1,018戸となり、前回調査（令和元年度）の810戸と比べて、208戸増加（増加率25.7%）しました。

空家率では、松代地域で12.7%、松之山地域で11.2%と高く、市全体では6.0%となっています。

前回調査と比較すると、松代地域で3.7%増加、松之山地域で6.8%増加、市全体では1.3%の増加となりました。

また、空家等の実態調査での外観目視や、所有者等への指導状況の確認結果により198戸（市全体空家数の19.4%）が管理不適切と判断されました。

今後は、これらの所有者等に対して、必要に応じて適切な管理を依頼するとともに空家等の所有者全体に対する、適切管理の意識啓発を推進することが重要です。

（参照：9ページ） 図表7 地域別の空家数と管理不適切空家数

図表7 地域別の空家数と管理不適切空家数

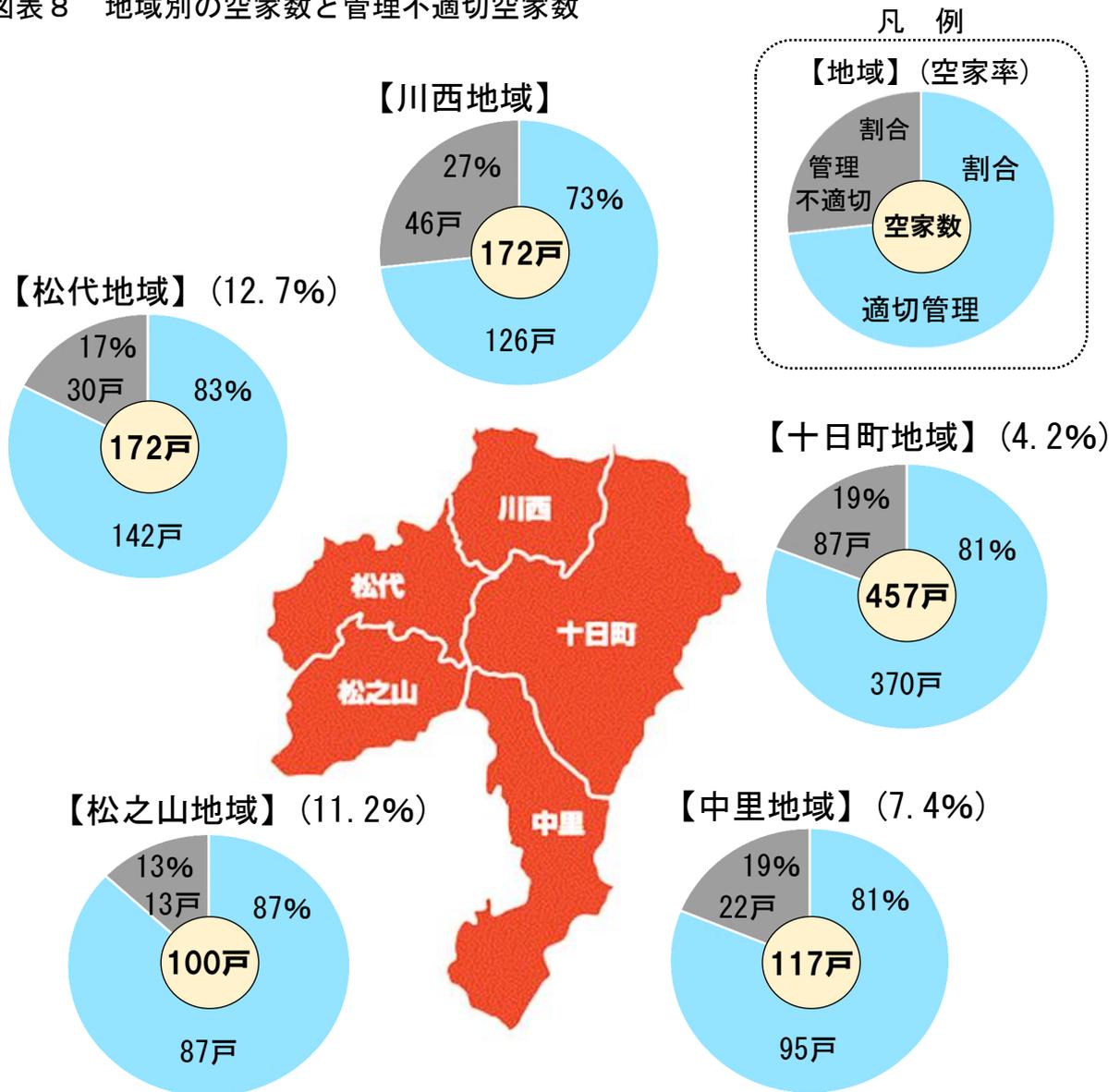
【空家等実態調査結果：空家数】（令和7年4月1日現在）（単位：戸）

地域・地区	住宅数		空家数			空家率	
	R元年度 A	R6年度 B	R元年度 C	R6年度 D	増加率 (D/C)	R元年度 (C/A)	R6年度 (D/B)
十日町地域	11,109	10,998	419	457	9.1%	3.8%	4.2%
十日町	2,574	2,600	94	103	9.6%	3.7%	4.0%
中条	2,768	2,767	107	110	2.8%	3.9%	4.0%
川治	2,323	2,274	79	78	-1.3%	3.4%	3.4%
吉田	840	807	26	48	84.6%	3.1%	5.9%
下条	1,002	982	38	49	28.9%	3.8%	5.0%
水沢	1,602	1,568	75	69	-8.0%	4.7%	4.4%
川西地域	2,104	2,062	134	172	28.4%	6.4%	8.3%
中里地域	1,611	1,578	85	117	37.6%	5.3%	7.4%
松代地域	1,439	1,359	130	172	32.3%	9.0%	12.7%
松之山地域	949	891	42	100	138.1%	4.4%	11.2%
計	17,212	16,888	810	1,018	25.7%	4.7%	6.0%

【空家等実態調査結果：管理不適切空家数】（令和7年4月1日現在）（単位：戸）

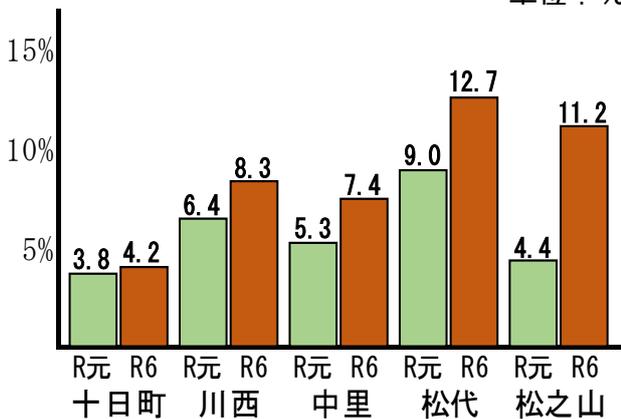
地域・地区	空家数		管理不適切空家数		管理不適切空家率	
	R元年度 A	R6年度 C	R元年度 B	R6年度 D	R元年度 (B/A)	R6年度 (D/C)
十日町地域	419	457	64	87	15.3%	19.0%
十日町	94	103	8	19	8.5%	18.4%
中条	107	110	20	23	18.7%	20.9%
川治	79	78	11	14	13.9%	17.9%
吉田	26	48	5	4	19.2%	8.3%
下条	38	49	6	8	15.8%	16.3%
水沢	75	69	14	19	18.7%	27.5%
川西地域	134	172	47	46	35.1%	26.7%
中里地域	85	117	22	22	25.9%	18.8%
松代地域	130	172	45	30	34.6%	17.4%
松之山地域	42	100	13	13	31.0%	13.0%
計	810	1,018	191	198	23.6%	19.4%

図表8 地域別の空家数と管理不適切空家数



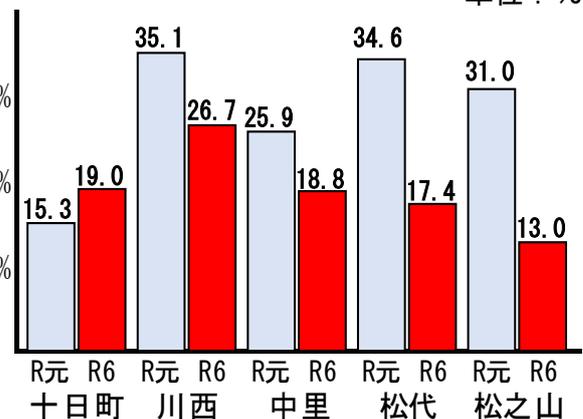
【地域別の空家率】

単位：%



【地域別の管理不適切な空家率】

単位：%



### 3 代執行及び緊急安全措置の実施状況

平成27年5月の法施行以降、本市が特定空家等と認定した空家は合計13戸です。認定後は法に基づく各種手続きや、所有者等との交渉を行ってきました。

また、突発的な事故等により応急的な対応が必要となった場合には、条例に基づき緊急安全措置等実施してきました。

現在までに実施した代執行及び緊急安全措置は、以下のとおりです。

(平成28年度～令和7年度)

◆行政代執行 (※1)	建物解体	: 3件 (合計: 約 842万円)
◆略式代執行 (※2)	建物解体	: 5件 (合計: 約 2,240万円)
◆緊急安全措置 (※3)	建物解体	: 9件 (合計: 約 2,317万円)
	一部撤去	: 6件 (合計: 約 1,413万円)
	屋根雪除去	: 25件 (合計: 約 161万円)

行政代執行3件については、不動産の差し押さえによる公売や法定相続人への負担等により一部費用を回収したものの、全額回収には至っていません。略式代執行については、相続人不存在や解散法人等により、請求先がなく市の財政負担が大きくなっています。

今後も慎重な対応が求められる中でも、代執行による除却を実施する際には、国の補助事業を活用し、可能な限り多様な手段を取り入れながら事業を進めていく必要があります。

#### ※1 行政代執行

空家等の所有者等が建物除却等の命令に従わない場合に、市が代わってその措置を実施し、費用等を所有者から徴収すること。

#### ※2 略式代執行

空家等の所有者等を確知することができない場合に、市が代わってその措置を実施すること。

#### ※3 緊急安全措置

空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の措置が必要と認める場合に、これを回避するために必要最小限度の措置を講ずること。

図表9 代執行実施一覧

	箇所	年度	種別	費用	特記
行政代執行①	松之山	H29	住宅	約270万円	相続財産管理人 土地差押公売
行政代執行②	水沢	H29	住宅	約172万円	法定相続人 土地所有別
略式代執行①	新座	H29	旅館	約1,040万円	解散法人 土地所有別
行政代執行③	六箇中村	R 3	住宅	約400万円	所有者 土地差押
略式代執行②	下平新田	R 5	住宅	約260万円	相続人不存在 相続財産清算人
略式代執行③	中仙田	R 5	住宅	約300万円	相続人不存在
略式代執行④	室野	R 6	住宅	約460万円	相続人不存在
略式代執行⑤	田川町2	R 7	社員寮	約180万円	解散法人

略式代執行② 実施前



略式代執行② 実施後



略式代執行③ 実施前



略式代執行③ 実施後



## 4 空家等における課題

空家等に関する課題として、主に以下の要因が考えられます。

### (1) 空家等の増加

【想定される要因】

- 人口減少および少子高齢化
- 高齢者の単身世帯の増加
- 除却費用の確保が困難

### (2) 管理不適切な空家等の増加

【想定される要因】

- 所有者の高齢化や、県外居住により維持管理が困難
- 単身世帯の高齢者の施設入所などにより、管理が行き届かない
- 豪雪地域に居住経験の少ない所有者による、除雪等の適切な管理知識・認識不足
- 相続放棄された空家の増加

### (3) 空家等の流動化不足

【想定される要因】

- 利活用に関する情報が高齢者などに伝わりにくい
- 所有者等の利活用に対する認識不足
- 建物内の残置物整理が不十分で、賃貸や売買が困難
- 建物の老朽化により利活用が困難
- 人口減少や少子高齢化による住宅需要の低下
- 相続登記や増築などによる変更登記が未実施のため売買が円滑に進まない

## 第4章 計画の基本方針

### 1 所有者等管理の原則

法第5条では「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」と規定されています。このことから第一義的には所有者等が自らの責任において適切に管理することが前提となります。

したがって、適切に管理されていない空家が原因で第三者に被害が生じた民事上の事故についても、財産権・所有権に基づき当事者同士で解決することが原則となります。

しかし、空家等の所有者等が管理責任を全うしない場合には、行政の関与が必要となります。その場合は慎重に判断したうえで、私有財産である空家等に対して、法に基づく代執行や、条例に基づく緊急安全措置により適切な対応を進めます。

### 2 適切な管理と利活用の促進

管理不適切な空家等の放置を防止するため、所有者等への意識啓発や情報提供を行い適切な管理を促進と、予防に努めます。

また、利活用可能な空家等については、関係団体と連携しながら情報発信を行い利活用を促進に向けた取組を行います。

### 3 管理不適切な空家等への対応

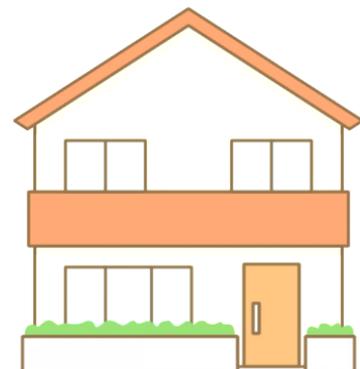
空家等が適切に管理されず、市民の生命、身体、財産に危害を及ぼすおそれのある場合、あるいは周辺に悪影響を及ぼす可能性がある場合には、法及び条例に基づき必要な措置を講じます。

#### ■法に基づく措置

- ・管理不全空家等に認定（法第13条第1項）
- ・特定空家等に認定（法第2条第2項）
- ・行政代執行（法第22条第9項）
- ・緊急代執行（法第22条第11項）
- ・略式代執行（法第22条第10項）

#### ■条例に基づく措置

- ・緊急安全措置の実施（条例第8条第1項）



## 第5章 計画の基本施策と具体的な取組

### 1 空家等対策の基本施策

第3章「空家等の現状と課題」、第4章「計画の基本方針」を踏まえ、計画の基本施策は、以下のとおりとします。

#### 1 管理不適切な空家等の発生予防

- (1) 所有者の特定
- (2) 所有者等の管理責任と意識啓発
- (3) 適切な管理の促進
- (4) 住まいの終活の啓発
- (5) 除却の促進
- (6) 民法の特例による財産管理制度の活用
- (7) 相続登記の促進

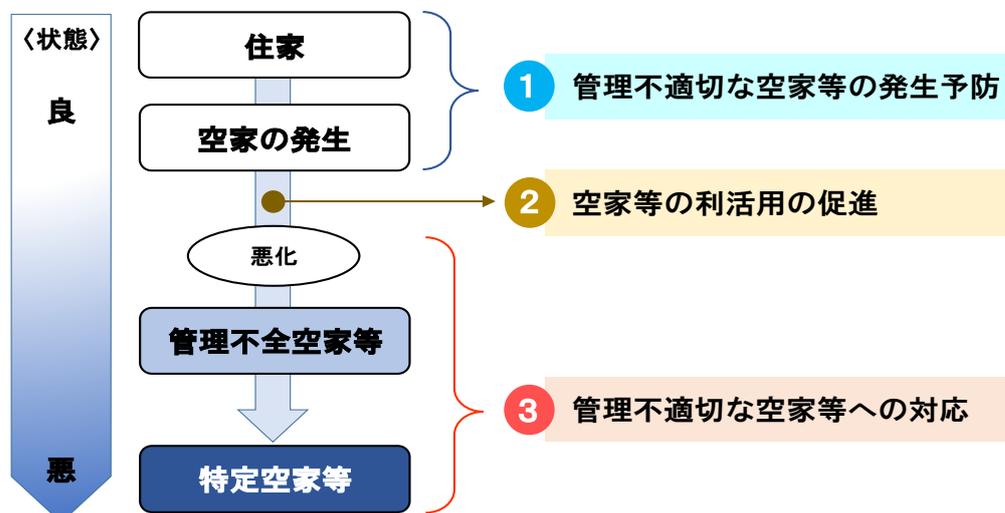
#### 2 空家等の利活用の促進

- (1) 利活用の支援
- (2) 空き家バンク制度の活用促進
- (3) 民間団体、外部人材や集落・地区との連携
- (4) 移住・定住者、関係人口の増加に向けた空家の利活用促進

#### 3 管理不適切な空家等への対応

- (1) 冬期管理への対応
- (2) 条例に基づく緊急安全措置
- (3) 法に基づく管理不全空家等の認定と措置
- (4) 法に基づく特定空家等の認定と措置

これらの施策を総合的に取り組み、今後の空家等対策を着実に推進していきます。



## 2 具体的な取組

### 1 管理不適切な空家等の発生予防

#### (1) 所有者等の特定

空家等対策は所有者等を特定することから始まります。空家等の所有者又は相続人等が不明な場合、法第10条第3項の規定に基づき、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者等に対し、所有者等に関し必要な情報（戸籍、住民票、固定資産税、契約情報等）の提供を求め、所有者等の把握に努めます。

#### (2) 所有者等の管理責任と意識啓発

空家等は、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかし放置されると倒壊のおそれ、不法投棄などによる不衛生化、景観の悪化、草木の越境及び冬期間の管理不適切などにより、近隣や地域全体に悪影響を及ぼします。

本市では、所有者等の管理責任や、放置による周辺環境への影響などについて市ホームページ、市報、その他様々な機会を通じて情報発信し、市民や所有者等の理解を深め、適切な空家等管理の意識啓発を図ります。

また、市外居住の空家等所有者等には、適切な管理方法や各種支援制度などをまとめたチラシ・パンフレットを送付することで、意識啓発を行います。

#### (3) 適切な管理の促進

空家等の適切な管理を促進するためには、市内の空家等の所在地や状況などの実態把握が重要です。

市では、令和6年度に市内の空家等の実態調査を実施し、この調査により所在地及び管理状態を確認しました。既存の空家データと整合を図り、状況に応じて迅速に対応できるようデータベース化を進めます。

また、定期的な実態調査により、データ更新し、空家等の実態の把握に努めます。

#### (4) 住まいの終活の啓発

市ホームページや市報を通じ、住まいのさまざまな問題整理や対策に関する意識啓発を行います。

また、関係団体と連携し、空家等となる前の居住者等に対して相談会やセミナー情報を発信することで、早期の意識啓発を図ります。

#### (5) 除却の促進

空家等の管理不適切化を未然に防ぐため、除却に関する支援を行います。

## (6) 民法の特例による財産管理制度の活用

民法では、所有者等が不明の場合など、一定の要件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人に、財産又は土地若しくは建物の管理や処分を行わせる「財産管理制度」が定められています。具体的には、不在者財産管理制度、相続財産清算人制度、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度、管理不全建物管理制度があります。このことについて、市町村長は、法第14条各項の規定に基づき、利害関係人の証明を行うことなく、空家等の適切な管理のため特に必要があると認められる場合、管理人の選任を、家庭裁判所又は地方裁判所に申し立てることができます。

ただし、予納金が必要となる場合があるほか、裁判所による管理人の選任には時間を要するため、緊急安全措置や代執行と比較検討して判断する必要があります。

## (7) 相続登記の促進

放置される空家等の中には、相続登記がなされていない土地・家屋も少なくありません。令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されたことから、資産税の納税通知書の発送時や死亡届の受領時などに相続登記に関する情報提供を行い相続登記の促進を図ります。

# 2 空家等の利活用の促進

## (1) 利活用の支援

空家等の利活用を促進するため、空家の取得や改修に対する支援を行います。

## (2) 空き家バンク制度の活用促進

空き家バンク制度は、空家の売却又は賃貸を希望する所有者等から申込みを受けその情報を空家の利用希望者に紹介する制度です。窓口対応をはじめ、市ホームページや全国版空き家バンクWebページを通じて登録物件の情報を発信し、空家の流動化を図ります。また、不動産仲介業者との併用も可能であり、市内外に向け幅広く利用者を募ることで、移住・定住の促進にもつなげていきます。

今後、空家の増加に伴う登録希望物件の増加や、関係人口や移住・定住希望者の増加による利用需要の拡大が見込まれます。引き続き関係団体や地域と連携を図りながら、空家の売買や賃貸、利活用を促進するため、積極的な情報提供と適切な対応に努めます。

図表10 空き家バンクの利用状況

令和7年8月末現在

区分	登録件数			成約件数		
	売買	賃貸	合計	売買	賃貸	合計
H27	5	0	5	2	0	2
H28	15	2	17	12	0	12
H29	11	3	14	5	3	8
H30	<u>12</u>	<u>3</u>	<u>13</u>	5	4	9
R1	11	1	12	9	1	10
R2	9	0	9	7	0	7
R3	19	3	22	8	3	11
R4	<u>8</u>	<u>3</u>	<u>10</u>	9	1	10
R5	10	2	12	9	2	11
R6	<u>16</u>	<u>6</u>	<u>18</u>	10	2	12
R7	10	0	10	5	0	5
合計	126	23	142	81	16	97

※下線部は売買と賃貸が重複している物件を含む

### (3) 民間団体、外部人材や集落・地区との連携

公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会・公益社団法人全日本不動産協会新潟県本部といった不動産仲介業者、広い視野を持ったミッション型地域おこし協力隊等の外部人材、さらには各集落等と連携し、空家情報の取集・共有、売買・賃貸の促進その他利活用に取り組みます。

また、移住コンシェルジュとも連携し、移住希望者と空家のマッチングを進めます。

さらに、今後深刻化が予想される空家問題に対応するため、集落や地区と連携し空家率の高い中山間地域を中心に空き家バンク制度の周知を図るとともに、空家になる前段階からの支援も行います。併せて、空家の立地条件等も踏まえた、適切な対応を行います。

### (4) 移住・定住者、関係人口の増加に向けた空家の利用促進

政府は、主な生活拠点とは別の地域に生活拠点をもうける「二地域居住」を推進し地方への人の流れの創出・拡大を図っています。本市においても移住者に加え「関係人口」の拡大に向けて、本市が有する豊かな自然や食文化、魅力的な観光資源などを積極的に情報提供します。さらに住居取得支援制度の充実により、空家の有効活用を一層促進していきます。

### 3 管理不適切な空家等への対応

#### (1) 冬期管理への対応

積雪による倒壊など周辺への被害を未然に防ぐため、次の取組を行います。

##### ①降雪期前の管理依頼

市が把握している管理不適切な空家等の所有者等に対し、冬期間の適切な管理に関する文書を送付します。

##### ②冬期間の空家等の状況把握

降雪の状況に応じて、市が定期的にパトロールを行います。また、市民等から空家等の徐雪に関する相談や情報提供が寄せられた場合には、速やかに状況を確認し、必要に応じて所有者等へ適切な管理を指導します。

##### ③除雪の働きかけと情報共有

市報やあんしんメール等を活用し、適切な管理周知を図ります。合わせて庁内関係部局や新潟県、警察、消防等との情報共有を行います。

#### (2) 条例に基づく緊急安全措置

管理不適切な空家等により、市民等への危険を緊急的に回避する必要があると判断される場合には、条例の規定に基づき、外壁や屋根材等の撤去、屋根雪の除雪等の緊急安全措置を実施します。

#### (3) 法に基づく管理不全空家等の認定と措置

##### ①管理不全空家等の認定

認定にあたっては、事前に周辺への影響を考慮した上で「十日町市管理不全空家等判断基準」に基づき、現地調査を行います。（参照：資料編28ページ）

その調査結果に基づき、所有者等に適切な管理を依頼しても改善が見られない状態が続いた場合、管理不全空家等として認定し、所有者等へ通知します。

##### ②管理不全空家等に対する措置

法では、管理不全空家等に対して段階的に「指導」、「勧告」の措置を行うことができると規定されています。

管理不全空家等に認定後、特定空家等にならないよう、必要な措置を速やかな改善を指導をします。

なお、指導しても改善が見られない場合は勧告を行いますが、実施にあたっては事前に関係部局と情報を共有します。

#### (4) 法に基づく特定空家等の認定と措置

法に基づく助言・指導から代執行による建物除却等は、優先度や立地条件等を踏まえて実施し、周辺に悪影響を及ぼす空家等の解消を図ります。

##### ①特定空家等の認定

特定空家等の認定にあたっては、定義に基づき「十日町市特定空家等判断基準」に基づき、現地調査を行います。（参照：資料編22ページ）

その調査結果に基づき、危険の切迫性や悪影響の程度を判断し、該当すると認められた場合は認定のうえ、所有者等へ通知します。

##### ②特定空家等に対する措置

###### ◆所有者等を確知できる場合

法では、認定した特定空家等に対して、法では段階的に「助言又は指導」「勧告」、「命令」、「代執行」の措置を行うことができると規定されています。

特定空家等に認定した後、必要な措置を速やかな実施を促すため、助言又は指導を行います。それでも改善されない場合には、事前に関係部局と情報を共有のうえ勧告を行います。

さらに、行政指導でも改善されない場合は、命令、行政代執行といった行政処分の実施を検討します。行政代執行の実施にあたっては、費用回収が困難であることや、行政対応によるモラルハザードの発生可能性などを十分に考慮して判断します。

なお、災害その他非常の場合は、※緊急代執行の実施を検討します。

###### ◆所有者等を確知できない場合

現地調査結果を踏まえ、登記、戸籍、住民票、固定資産税情報等により所有者等の調査を実施しても所有者等を確知できない場合には、緊急性を十分に考慮した上で、条例に基づく緊急安全措置や財産管理制度の活用を検討します。

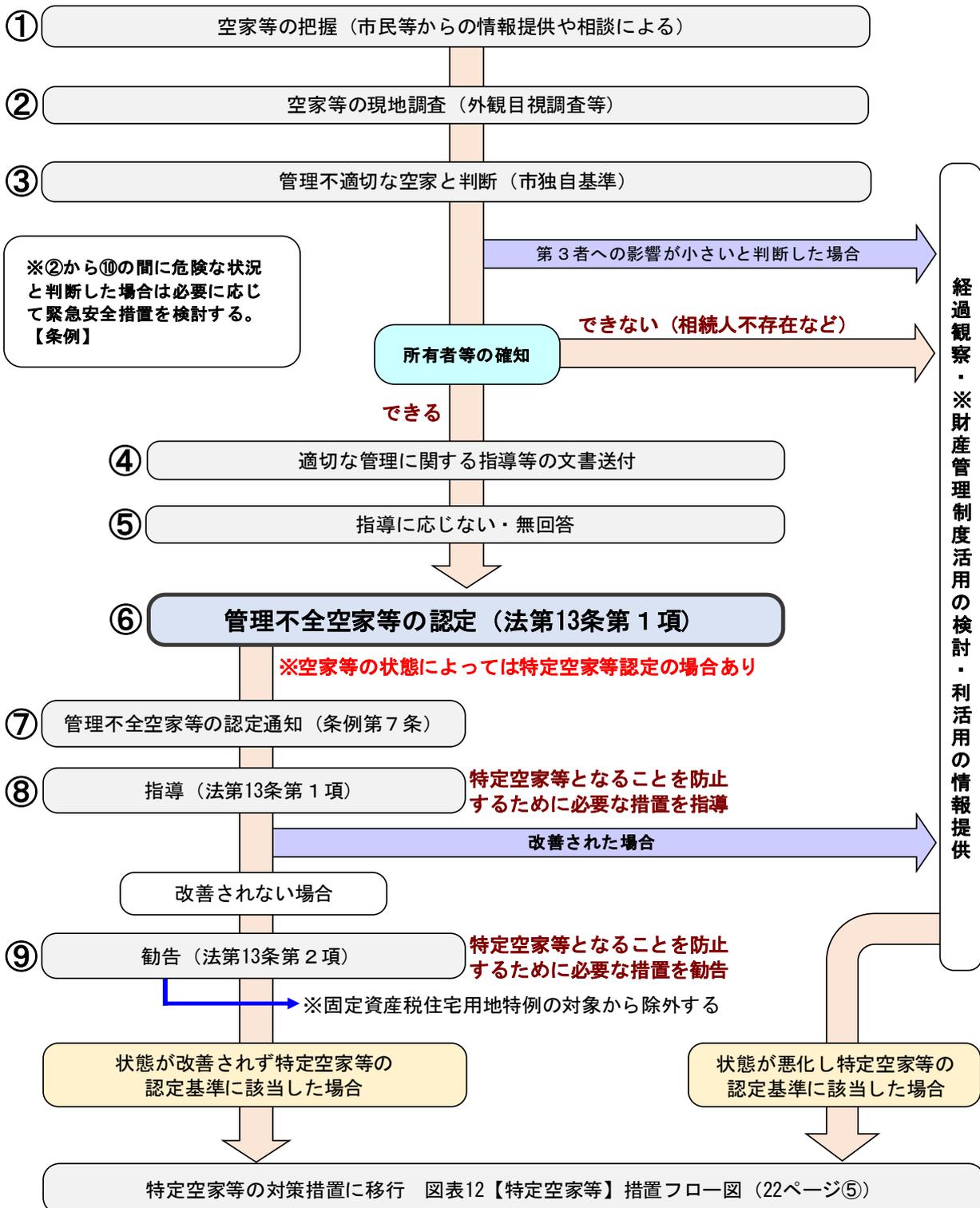
これらで対応が困難であり、当該特定空家等の除却以外の適切な手段がないと認められる場合には、法第22条第10項の規定に基づく略式代執行の実施を検討します。

実施には、多額の費用を要するため、慎重に判断します。

###### ※「緊急代執行」（所有者等へ請求）

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等、緊急に必要な措置をとる必要があると認めるときで、法第22条第3項から8項までの規定により当該措置をとることを命令するいとまがないときに、これらの規定にかかわらず行う代執行

図表11 【管理不全空家等】に対する措置フロー図

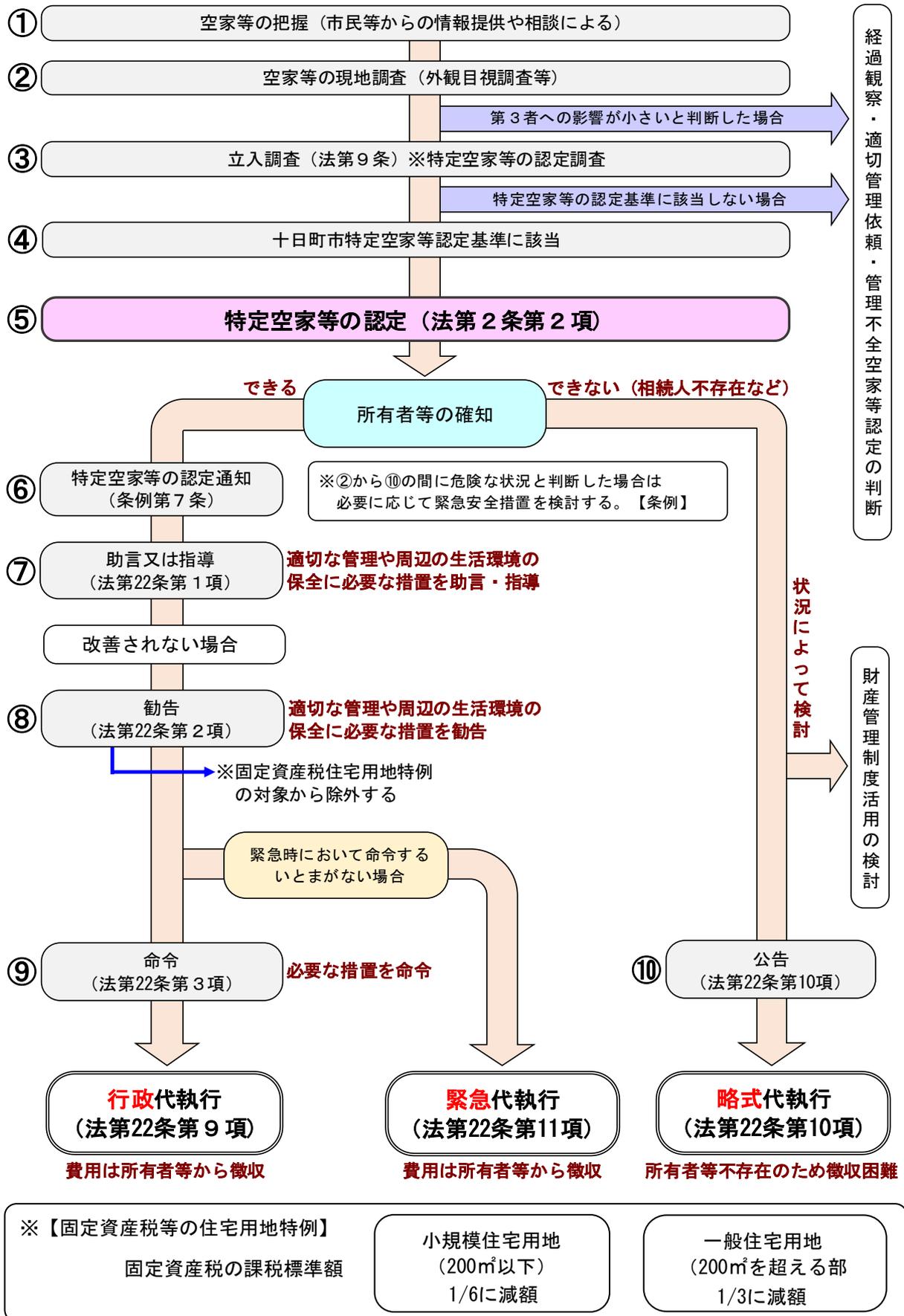


※【財産管理制度について】

- |              |            |
|--------------|------------|
| ①不在者財産管理制度   | 申立て先：家庭裁判所 |
| ②相続財産管理制度    | 申立て先：家庭裁判所 |
| ③所有者不明建物管理制度 | 申立て先：地方裁判所 |

市町村長、利害関係人又は  
検察官が申立て可能  
制度活用には予納金等の費用  
が必要 (裁判所へ納付)

図表12 【特定空家等】に対する措置フロー図







第 2 期 十日町市空家等対策計画

令和 8 年 3 月策定

令和 8 年 4 月施行

新潟県 十日町市 建設部 都市計画課

〒948-8501 新潟県十日町市千歳町 3 丁目 3 番地

