

十日町市空家等対策計画



～ 選ばれて 住み継がれるまち とおかまち ～

令和2年11月

目次

第1章 計画の概要	…	1
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	…	3
1 計画の目的	…	3
2 計画の対象	…	3
3 計画の対象区域	…	3
4 計画における用語の定義	…	3～4
5 計画の期間	…	4
第3章 空家等の現状と課題	…	5
1 空家等の現状	…	5～10
2 空家等における課題	…	11
第4章 空家等対策の基本方針	…	12
1 所有者管理の原則と行政対応	…	12
2 適切な管理と利活用の促進	…	12
3 悪影響を及ぼす特定空家等への対応	…	12
第5章 空家等対策の具体的な取組	…	13
1 管理不全の予防	…	14～15
2 利活用・流動の促進	…	15～16
3 管理不全への対応	…	16～19
第6章 空家等対策の推進体制	…	20
1 実施体制の整備	…	20
2 計画の検証と見直し	…	20

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、核家族化による高齢者のみ世帯の増加等の社会情勢の変化や既存建築物の老朽化、需要と供給のミスマッチ等により、居住・使用がなされない空家等が年々増加しています。全国的にも、地域住民の生活環境における防災、衛生、景観上の問題などが顕著化してきています。

平成26年11月に公布、平成27年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」により、国においては、本格的な空家等対策に取り組むこととし、市町村では、空家等対策計画の策定と対策の実施などを推進することとなりました。

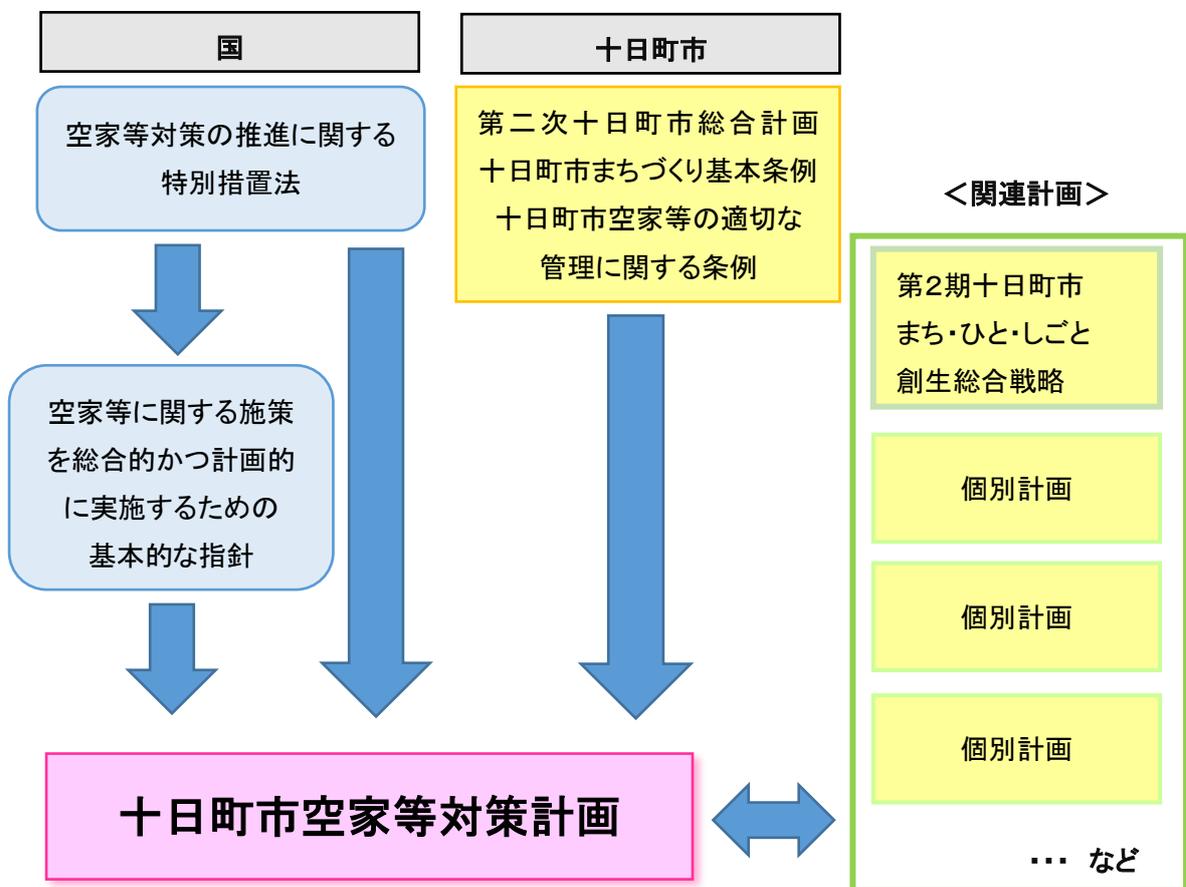
本市においても、維持管理が適切に行われず長期間放置された管理不全な空家等は、老朽化や積雪による倒壊のおそれ、火災の危険性などの問題により地域住民の生活に悪影響を及ぼしています。このため、平成29年4月に空家等の管理に関する専門部署を設置し、さらに令和元年12月に「十日町市空家等の適切な管理に関する条例（以下「条例」という。）」を制定し、管理不全な空家等への対応に取り組んでいます。

本市の現状に即した効果的かつ効率的で実現性のある空家等対策を計画・実現するため、令和2年7月に「十日町市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」を設置し、関連団体や有識者の委員による専門的な知見と空家等の実態調査等のデータに基づく検討・協議を重ね、このたび「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6条の規定による空家等対策計画であり、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。）に沿った計画とします。

また、平成28年に策定された「第二次十日町市総合計画」を上位計画としながら、「第2期十日町市まち・ひと・しごと創生総合戦略」などの関連個別計画と連携を図り、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、対策の方向性などを示す計画として位置付けます。



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指します。あわせて空家等の健全な活用を促進し、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の基本的な方針、対策の方向性などを示して公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目指します。

2 計画の対象

本計画の対象は、法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とします。(参照：下記の4. 計画における用語の定義)

なお、対象においては、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等も対象とします。

3 計画の対象区域

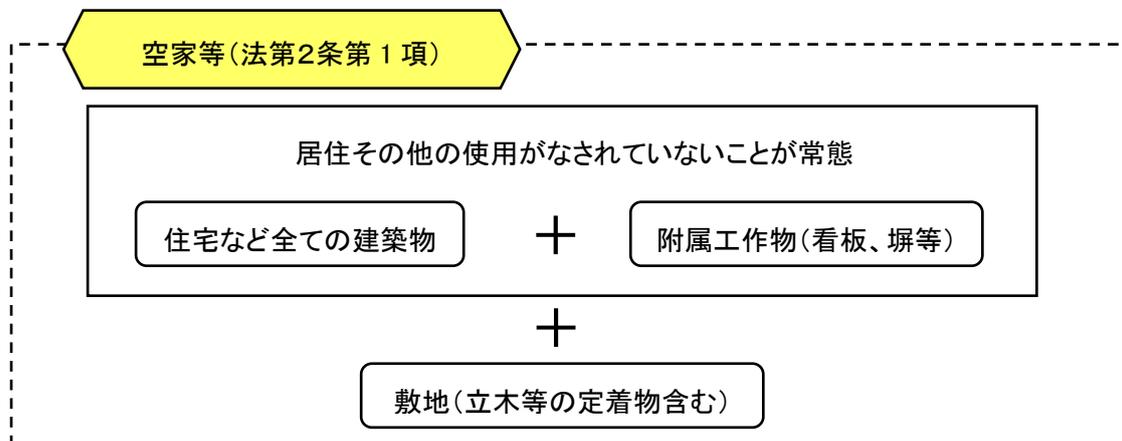
本計画は、十日町市全域を対象区域とします。

4 計画における用語の定義

本計画における用語の定義は、以下のとおりとします。

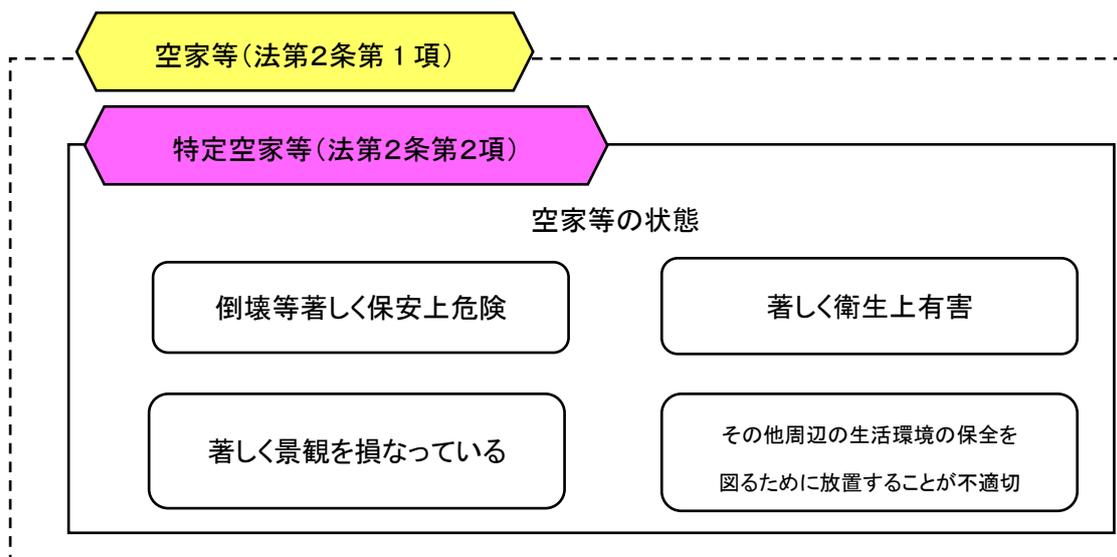
◇空家等（法第2条第1項）

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。



◇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。



◇所有者等（法第3条）

空家等の所有者又は管理者をいう。

5 計画の期間

本計画の計画期間は、第二次十日町市総合計画（後期基本計画）に連動させるため、令和3年（2021年）度から令和7年（2025年）度までの5年間とします。

なお、社会経済情勢の変化や実施した施策の効果、関連計画の更新などに伴い、見直しを行います。



第3章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 人口と高齢化率、世帯数等の推移

国勢調査による平成27年の本市の人口は54,917人、そのうち65歳以上の人口は19,725人で、高齢化率は36.0%となっています。

また、平成27年の世帯数は18,553世帯ですが、高齢化率の上昇に伴い、65歳以上の単身世帯割合も増加しています。

人口や高齢化率、世帯数等は、空家等の件数の変化に大きな影響を及ぼすことから、今後もその推移を的確に把握し、これを踏まえた空家等対策の検討を進める必要があります。

図表1 十日町市の人口と高齢化率

調査年	人口 (A)	65歳以上人口 (B)	高齢化率 (B)/(A)
H22	58,911人	18,937人	32.1%
H27	54,917人	19,725人	36.0%

(資料) 総務省「国勢調査」

図表2 十日町市の単身高齢者世帯数

調査年	世帯数 (C)	65歳以上単身世帯数 (D)	65歳以上単身世帯割合 (D)/(C)
H22	18,941世帯	1,551世帯	8.2%
H27	18,553世帯	1,968世帯	10.6%

(資料) 総務省「国勢調査」

(2) 十日町市の空家等の実態調査による空家等の状況

平成30年の国(総務省)の住宅・土地統計調査によると、本市の推定空家数は2,340戸で、住宅総数20,860戸に占める割合(空家率)は11.2%であり、前回の調査時の空家率7.9%よりも上昇しました。

このような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、令和元年度に空家等の実態調査を実施しました。

その結果、市全体で空家の数は810戸となりました。

また、空家数が住宅数に占める割合(空家率)では、松代地域が9.0%、川西地域が6.4%で比較的に高い値ですが、市内全体では4.7%となっています。

町内ごとの調査票に記載された内容と空家の外観目視による判断では、空家数810戸のうち管理不全な空家は191戸で、空家数の約23%を占めています。

(参照:図表4「十日町市の地域別の空家数と管理別内訳」赤枠が管理不全な空家)

今後はこの管理不全な空家191戸に注視し、増やさないための取組が重要です。

今回と同様の調査を定期的の実施することにより、市内における空家等の戸数やその内容を把握し、空家等対策の具体的な施策の展開に活用します。

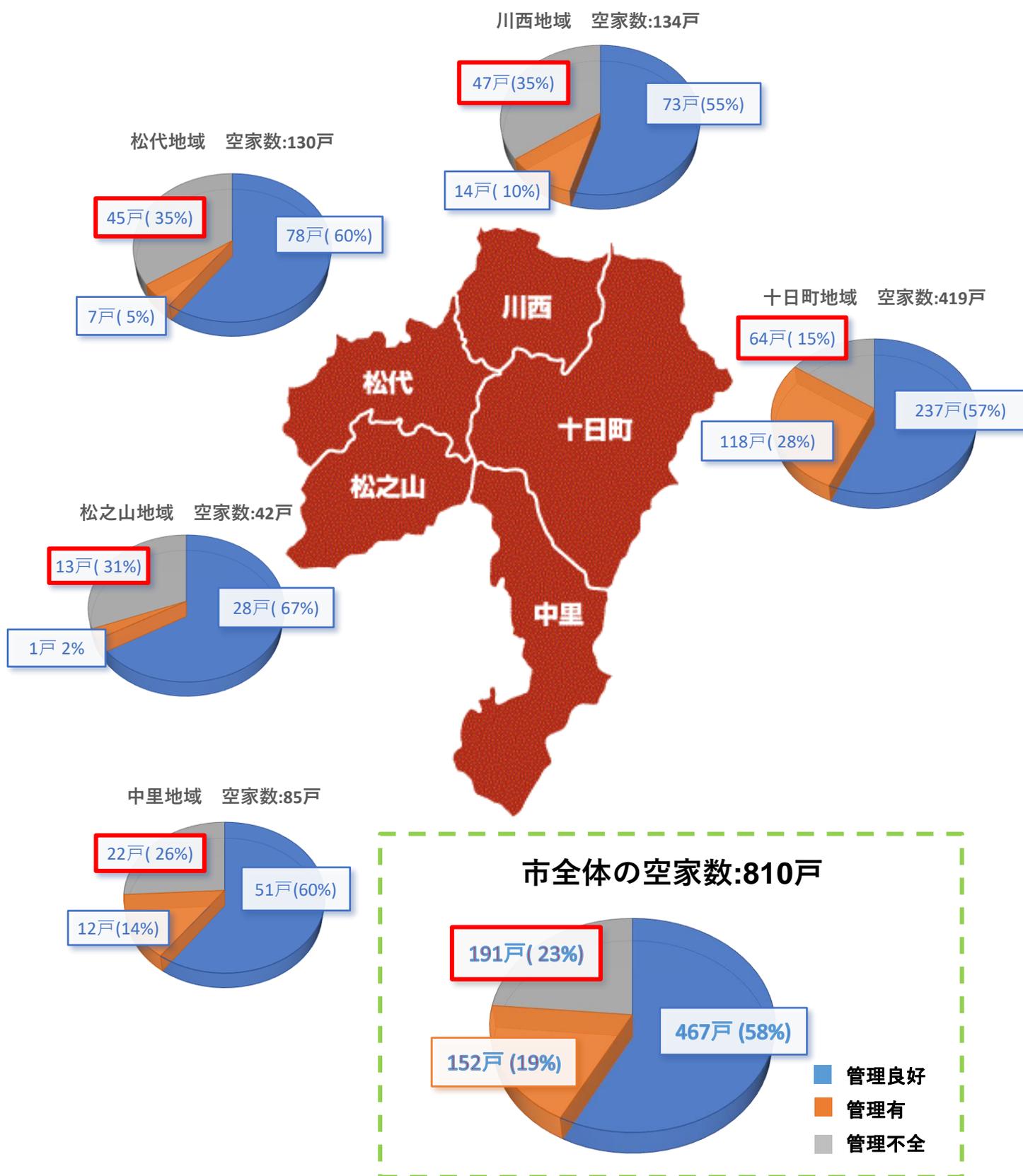
(参照:資料編 ○十日町市空家等の実態調査の実施内容)

図表3 十日町市の地域・地区別の空家数と空家率

(令和2年4月現在)

地域・地区	行政区数	空家有町内数	報告空家数(戸)	住宅数(戸)	空家率
十日町地域	271	174	419	11,109	3.8%
十日町	71	40	94	2,574	3.7%
中条	53	38	107	2,768	3.9%
川治	60	40	79	2,323	3.4%
吉田	17	10	26	840	3.1%
下条	27	18	38	1,002	3.8%
水沢	43	28	75	1,602	4.7%
川西地域	49	33	134	2,104	6.4%
中里地域	42	25	85	1,611	5.3%
松代地域	36	27	130	1,439	9.0%
松之山地域	35	13	42	949	4.4%
計	433	272	810	17,212	4.7%

図表4 十日町市の地域別の空家数と管理別内訳



(3) 代執行及び緊急安全措置の実施状況

平成 27 年 5 月の法の施行後、本市が特定空家等と判定したものは合計 8 件です。特定空家等の判定後は法に基づき様々な手続きを必要とし、所有者等と交渉を継続します。

また、突発的な事故等によって応急的な対応が必要な場合には、条例を根拠としながら緊急安全措置等を行います。

現在までに実施した代執行及び緊急安全措置等については、以下のとおりです。

- 行政代執行※1（建物全体除却）：2 件（松之山、水沢）
- 略式代執行※2（建物全体除却）：1 件（新座）
- 緊急安全措置※3（部分的除去）：2 件（松代、新座）

行政代執行の 2 件については、不動産（土地）の差押による公売や法定相続人の負担等によって代執行費用の一部を回収しましたが、略式代執行については、当該建物の所有法人が解散済のため、費用の請求先が存在しない状況です。

また、緊急安全措置については、市民等の安全確保に必要な範囲における外壁や屋根材の除去を行いましたが、いずれも所有法人が解散済の建物であり、土地所有者が異なるために費用の回収は困難な状況です。

今後も慎重な対応を進める中でも、代執行による建物全体の除却を実施する場合には、国庫補助事業の活用も含め、あらゆる手段を取り入れながら、事業の実施を進める必要があります。

- ※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、所有者等から費用を徴収すること。
- ※2 「略式代執行」 空家等の所有者等を確認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必要があると認める場合に、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5 代執行と緊急安全措置の一覧

	行政代執行①	行政代執行②	略式代執行①	緊急安全措置①	緊急安全措置②
箇所	松之山	水沢	新座	松代	新座
年度	H29	H29	H29	R2	R2
概要	住宅除却	住宅除却	旅館除却	屋根材等除去	外壁等除去
根拠	空家特措法	空家特措法	空家特措法	空家管理条例	空家管理条例
費用	約270万円	約172万円	約1,040万円	約100万円	約1,210万円
回収	約181万円	約64万円	-	-	-
特記	土地差押公売 相続財産管理人	法定相続人 土地所有別	解散法人 土地所有別	解散法人 土地所有別	解散法人 土地所有別

行政代執行① 実施前	行政代執行① 実施後
	
略式代執行① 実施前	略式代執行① 実施後
	

2 空家等における課題

空家等対策の課題としては、主に以下のようなことが挙げられます。

(1) 空家等の管理不全

人口減少・高齢化・核家族化を背景にして全国的に空家等が増えています。空家等の中で適切に管理がされない空家等が増えていることが大きな課題です。空家等が管理不全となる原因としては以下のようなことが挙げられます。

- 所有者等の高齢などの理由で空家等を維持管理する体力や費用の捻出が困難
- 単身高齢者世帯の施設への入所等により所有者等が不在
- 降雪地域の居住経験の少ない所有者等の除雪等適切管理の認識不足

管理がされない空家等は損傷が進み、最終的には倒壊など大きな事故となるおそれがあるため、予防策を含めた空家等の適切な管理をさらに促進することが必要です。

(2) 空家等の流動化不足

賃貸や売買を含め空家等の利活用を生む流動化は進んでいません。空家等の流動化が進まない原因としては以下のようなことが挙げられます。

- 所有者等への空家等の管理や利活用、処分についての情報発信の不足
- 所有者等の空家等の管理や利活用、処分についての認識の不足
- 所有者等による相続登記の未実施

第4章 空家等対策の基本方針

1 所有者管理の原則と行政対応

法第3条で「空家等の所有者又は管理者は、周辺的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ものとする」と規定されています。

この所有者管理の原則により進めても、空家等の所有者等が管理責任を全うしない場合は、行政関与の判断を慎重に行ったうえで、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など適切な対応を進めます。

2 適切な管理と利活用の促進

管理不全のまま放置される空家等の発生を防止し、また空家等の利活用を促進するため、所有者等への意識啓発や情報提供を行い、適切管理や利活用を促します。

利用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえたうえで、集落や関係団体と連携を図りながら、空家等の情報発信や、移住者等による利用に向けた支援を行います。

3 悪影響を及ぼす特定空家等への対応

空家等が市民の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがあると判断した場合には、法や条例に基づき、空家等の所有者等に対して必要な以下の措置を講じます。

- 法に基づく措置

- 所有者等に対して指導・助言、勧告、命令、代執行を段階的に実施

- 条例に基づく措置

- 緊急安全措置の実施

第5章 空家等対策の具体的な取組

空家等の発生による地域的・社会的な問題には様々な側面があり、それらを解消していくには、空家等の状況に応じた対策を取る必要があります。当市における空家等の現状と課題、対策の基本方針を踏まえ、空家等の対策は、段階的に「管理不全の予防」、「利活用・流動の促進」、「管理不全への対応」の大きく3つに分類しました。

これらに対応する施策を組み合わせ、今後の総合的な空家等対策を推進していきます。

図表6 十日町市の空家等対策の3分類とその概要

		1 管理不全の予防	2 利活用・流動の促進	3 管理不全への対応
居住・使用中の住宅		◎情報提供と意識啓発 ・所有者の管理責任 ・相続登記の必要性 ◎適切な管理の促進 ・空家等の実態の把握 ・所有者等の特定	◎空家等の利活用 ・空き家バンク事業の利用促進 ・民間団体や集落・地区との連携 ・移住・定住の増に向けた空家の利用促進	
空家等	適切に管理			
	適切に管理されていない	初期段階 (草木除雪等)	◎問題解消の支援 ◎冬期管理への対応 ◎空家等の利活用	
	中後期段階 (建物損傷等)		◎条例に基づく緊急安全措置 ◎法に基づく特定空家等の認定と措置	

1 管理不全の予防

(1) 情報提供と意識啓発

①所有者の管理責任

空家等は、所有者等が適切に維持管理すべきものですが、管理不全に陥り、放置することで屋根脱落、外壁落下等の物理的な危険や不衛生、不良な景観、草木の越境等により、近隣や地域全体に悪影響を与えることになります。

所有者等の管理責任に関すること、また、空家等になるとどのようなことが問題となるのか、周辺的生活環境にどのような影響を与えるのかなどについて、市のホームページや市報、その他様々な機会に情報を提供することで市民の理解を深め、管理不全な空家等の発生の抑制を図ります。

そして、空家等の所有者等に対し、空家等の適切な管理についての依頼文書を発送するとともに、相談窓口、各種支援制度、イベント等に関するパンフレットの配置等により意識啓発を図ります。

②相続登記の必要性

適切に管理されず、放置されたままの空家等の中には、相続登記がされていない土地・家屋も少なくありません。

固定資産税の納税通知書の発送時、死亡届の受領時などに相続登記に関する情報提供や専門家団体による相談会・セミナー等の案内をすることで、土地・家屋の権利関係の整理や相続登記の必要性について周知を図ります。

(2) 適切な管理の促進

①空家等の実態の把握

空家等の適切な管理を促進するには、市内の空家等の所在や状況などの実態を具体的に把握することが必要です。

市では、令和元年度に市政事務協力員や町内会の協力を得ながら、市内全域の空家等の実態調査を実施しました。この調査で報告のあった空家等については、その所在地及び管理状況等を確認し、既存の空家台帳とも整合性を図ったうえで、関係部局と情報を共有するためにデータベース化を進めます。

また、定期的な実態調査を行うとともに、データの更新を実施し、空家等の実態の把握に努めます。

②所有者等の特定

個別の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に対して、空家等の所有者等に関し必要な情報（戸籍、住民票、固定資産税等）の提供を求め、所有者等の把握に努めます。

2 利活用・流動の促進

(1) 空家等の利活用

①「空き家バンク制度」の活用促進

市では、不動産仲介事業者の協力のもと、賃貸や売却等の空家情報を、空家利用希望者に紹介するため、「空き家バンク制度」に取り組んでいます。

「空き家バンク制度」は、空き家の売却又は賃貸等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、本市への定住等を目的として空き家の利用を希望する者に対し紹介する制度です。

今後、地方回帰の流れを捉えた市の移住・定住の施策を受けて、空き家バンク制度の利用希望者の増が見込まれることから、引き続き、関係団体や地域との連携を保ちながら、空き家の譲渡や賃貸、活用等による空き家等の流動化を促すための積極的な情報提供と適切な相談対応に努めます。

図表7 空き家バンクの利用状況

※令和2年10月現在

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	12	3	15	5	4	9
R1	11	1	12	9	1	10
R2	6	0	4	4	0	4
合計	60	9	69	37	8	45

②民間団体や集落・地区との連携

公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会や、集落等と連携し、空家情報の収集・共有、及び空家の売買・賃貸の促進に努めます。

特に、人口減少等により空家を数多く抱える中山間集落を主体として、空家の利用に向けた調整を行います。

また、市街地の中でも比較的に空家が多い地区については、その立地条件等も考慮しながら適切な対応を実施します。

③移住・定住の増に向けた空家の利用促進

新型コロナウイルス感染症によって、社会生活に大きな変化が生まれ、様々な分野で都市から地方へと注目が集まっています。今後増加が見込まれる地方への移住希望者に対し、当市が有する豊かな自然や食、魅力的な観光資源などを情報提供するとともに、移住・定住支援制度の充実により、移住者の増加と空家の有効利用の促進を図ります。

3 管理不全への対応

管理不全な空家等への対応は、個々の案件を正確に把握し、問題解消に必要となる支援を段階的に実施します。

(1) 冬期管理への対応

冬期間は、空家等の管理を適切に行わないと、積雪による倒壊で周辺に被害を及ぼす恐れがあります。

市では、被害を未然に防ぐために次の取組を行います。

①冬期間の空家の状況把握

降雪の状況により、市は適宜にパトロールを行います。また、市民等から空家の除雪に関する相談や苦情が寄せられた場合は、速やかに状況の確認を行います。

②除雪の働きかけと情報共有

空家の除雪が不十分なことにより、周辺に被害を及ぼす恐れがある場合は、所有者等へ適切な管理を行うよう働きかけます。また、庁内関係部局や新潟県、警察、消防等との情報共有を図ります。

(2) 条例に基づく緊急安全措置

管理不全な空家等により、多くの市民等の危険を緊急的に回避する必要があると認められる場合には、条例の規定に基づき外壁や屋根材等の撤去、屋根雪の除雪等といった緊急安全措置を実施します。

(3) 法に基づく特定空家等の認定と措置

法に基づく助言・指導から最終的な代執行による建物除却等の段階的な措置の実施にあたっては、判断基準及び運用手順を整備し、優先度や立地条件等を考慮しながら個々が及ぼす悪影響の解消を図っていきます。

①特定空家等の認定

特定空家等の定義について、法では「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」と定められています。

特定空家等の認定にあたっては、この定義に基づき判定することになります。

管理不全な空家等を特定空家等と認めるかの判断については、「十日町市特定空家等認定基準」を用いて、現地調査を行います。(参照：資料編)

この調査結果を判断材料として、危険の切迫性や悪影響の程度等を考慮するとともに、必要により、有識者など第三者で構成する「十日町市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」に意見照会を行い、認定することとします。

②特定空家等に対する措置

◇所有者等を確知できる場合

認定した特定空家等に対して、法では段階を追って「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置をとることができると規定されています。

これらの措置を講ずるか否かについて、国の基本指針では、「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）」を参考とし、「地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当である」と示されています。

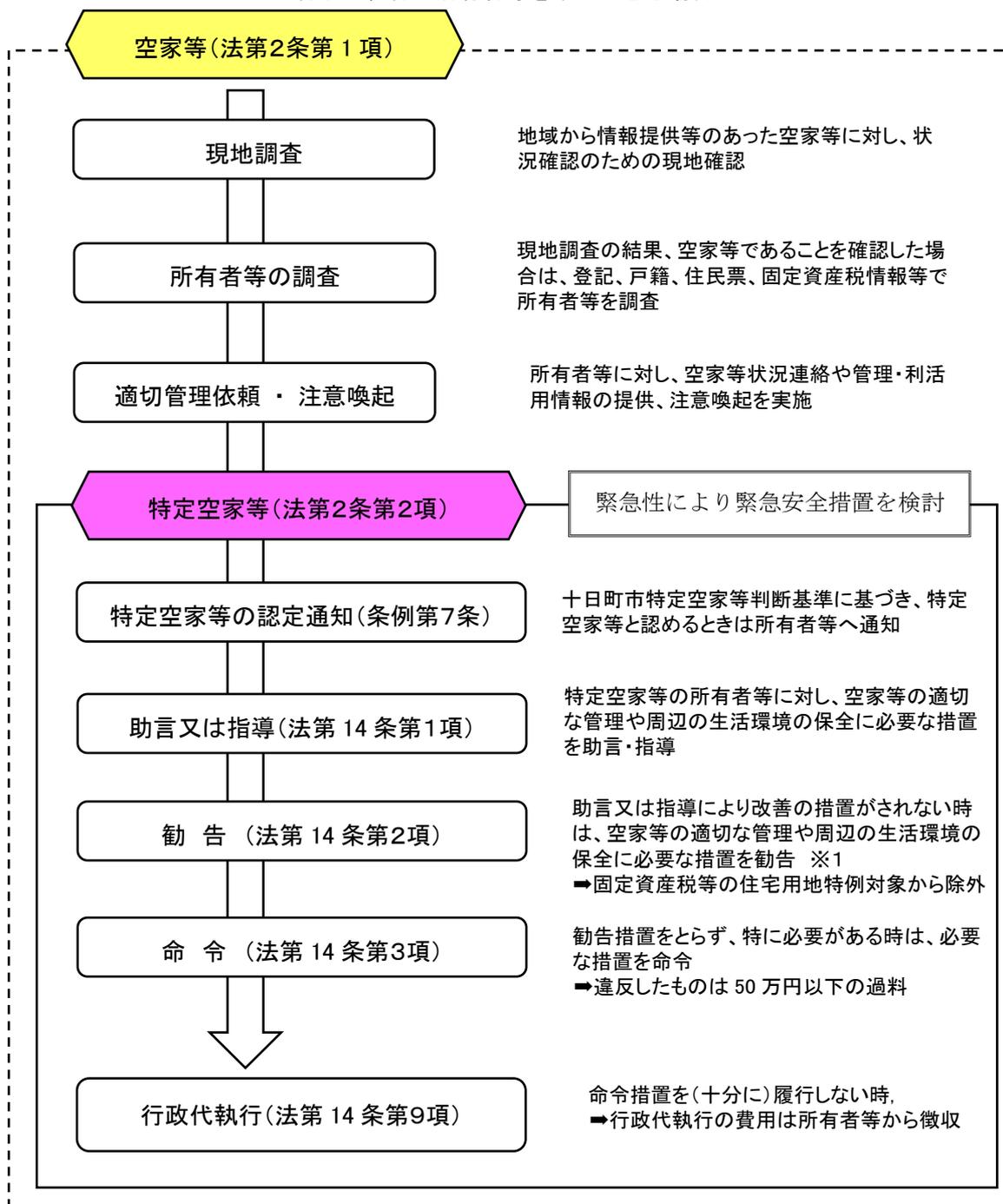
本市が、ガイドラインで示された観点を十分に踏まえつつ、空家等を特定空家等と認める場合は、所有者等に認定したことを通知するとともに、市民の生命、身体及び財産を守り、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を速やかに実施するよう助言又は指導を行います。

助言又は指導でも改善されない場合は、勧告を行います。なお、勧告の実施については、事前に関係部局等との相談・協議を実施します。

以上の行政指導によっても、状態が改善されない場合は、次の段階として、行政処分（命令、行政代執行）を実施することを検討します。その際には、行政代執行の費用回収が難しいこと、行政が直接に対応することで、モラルハザードを起こす危険性があることなどを十分に考慮し、判断を行います。

図表 8 特定空家等に対する措置フロー図（その1）

＜行政代執行＝所有者等を確知できる場合＞



※1 固定資産税等の住宅用地の特例

	小規模住宅用地 (200 m ² 以下)	一般住宅用地 (200 m ² を超える部分)
固定資産税の 課税標準額	1/6 に減額	1/3 に減額

◇所有者等を確知できない場合

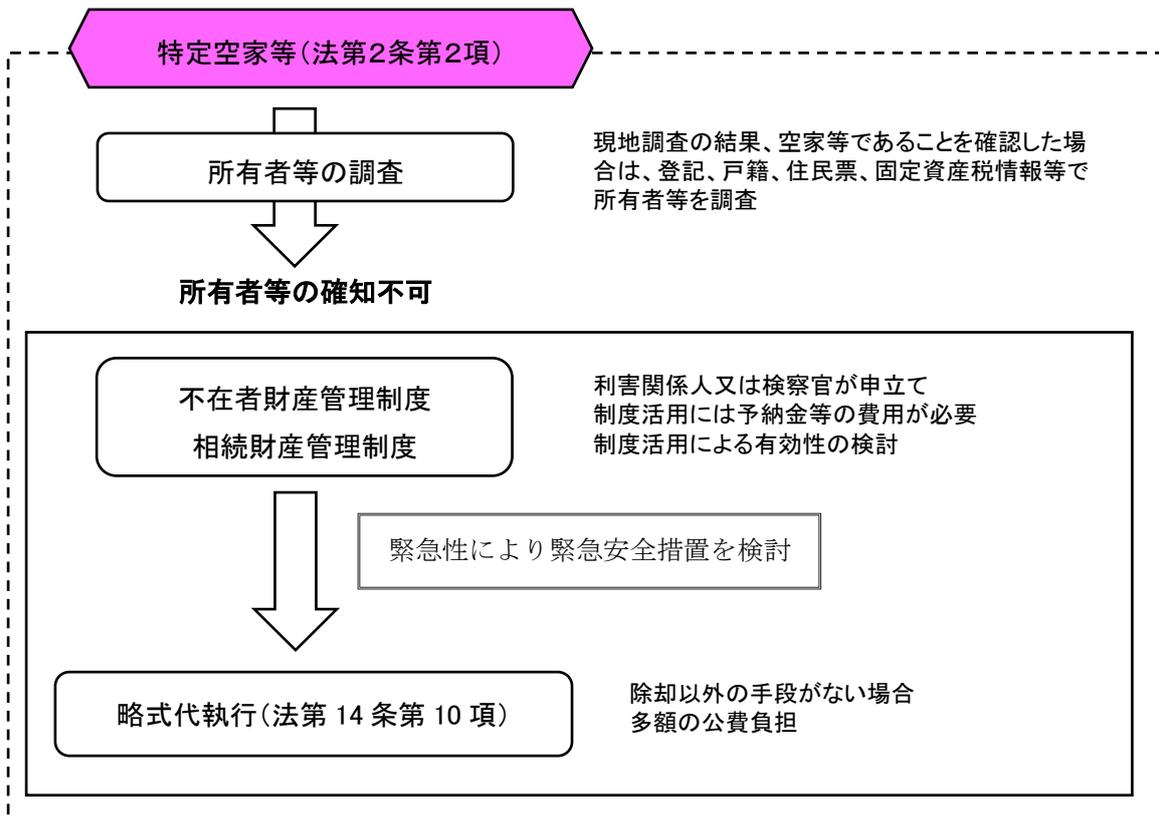
現地調査を踏まえ、登記、戸籍、住民票、固定資産税情報等により所有者等の調査を実施しても所有者等を確知できない場合は、緊急性を十分に考慮し、条例の規定に基づく緊急安全措置や財産管理制度の活用を検討します。

次に、当該特定空家等を除却する以外の手段がないと認められる場合は、法第14条第10項による略式代執行の実施を検討します。

略式代執行には、国庫補助を含め多額の公費が必要となるため、慎重な判断が求められます。

図表9 特定空家等に対する措置フロー図（その2）

<略式代執行＝所有者等を確知できない場合>



第6章 空家等対策の推進体制

1 実施体制の整備

(1) 庁内体制及び各種団体等との連携

空家等対策の推進にあたっては、空家等対策の関係部局が連携して情報共有を図りながら、個別案件に応じた効果的・効率的な取組を実施することが重要です。

さらに、法務や建築、不動産をはじめ各種関係団体との連携を強化し、多様かつ専門的な空家等の問題に取り組みながら事業の推進を図ってまいります。

また、特定空家等を認定する時には、必要により協議会の意見を参考にするなど、法や条例による手続きを慎重に進めます。

総務部	防災安全課	空家等対策窓口、適切な管理、データ管理、特定空家等認定 ほか
	企画政策課	空家利活用、空き家バンク ほか
	税務課	固定資産税、固定資産税に関する住宅用地の特例解除 ほか
産業観光部	農林課	空家・農地の利活用、シェアハウス ほか
建設部	都市計画課	都市計画、住宅施策全般 ほか

(2) 空家等対策協議会の設置及び役割

法第7条の規定に基づき、「十日町市空家等対策協議会」を設置し、空家等対策の推進に必要と認められることを協議します。

2 計画の検証と見直し

本計画を実効あるものとするため、計画に基づく各施策の進捗と効果を検証するとともに、その結果や社会経済情勢の変化等を踏まえ、計画を適宜見直すこととします。

十日町市空家等対策計画

令和2年11月 策定

十日町市防災安全課

〒948-8501 新潟県十日町市千歳町3丁目3番地

TEL : 025-757-3197 / FAX : 025-752-2122

E-mail : t-bousai@city.tokamachi.lg.jp

URL : <http://www.city.tokamachi.lg.jp/>

空き家管理QR

