

第2次燕市空家等対策計画

概要版

～空家対策の基本的方針～



令和5年3月

目次

計画の趣旨・目的	.....3
空き家対策に関する基本的方針	.....4
計画の位置付け	.....5
計画期間・計画の対象地区及び対象空き家等	.....6
重点地区	.....7
現計画による課題と対策	.....8
これまでの取組み(変遷と課題)	.....9-10
前計画からの空き家数の変化	.....11-13
第2次計画での課題と対策	.....14-15
現計画からの見直し(取組強化)	.....16
空き家対策の体制・フロー	.....17

「第2次燕市空家等対策計画」 計画の基本的事項

【計画の趣旨・目的】

全国的に空き家等が増加傾向にある中で、適切な管理がなされない空き家等が防災、衛生、景観面などにおいて多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが大きな社会問題となっています。

こうした状況に対応するため、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）」が全面施行されました。法では、所有者等自らの責任による適切な管理を前提にしつつも、住民に最も身近な行政主体であり、空き家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を空き家等に関する施策の実施主体として位置付けています。

本市においても、空き家等は増加傾向にあり、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、平成25年3月に「燕市空き家等の適正管理及びまちなか居住促進に関する条例（以下「燕市条例」）」を策定しました。また、平成28年12月には「燕市空家等対策計画（以下「現計画」という。）」を策定し、「空き家等の適切な管理の促進」、「空き家等の利活用の促進」、「空き家等に対する措置」などの基本施策を定め、専門部署となる「空き家等対策推進室」を設置した上で、各種施策を展開してきました。

今後人口減少が進行していく一方、空き家の発生に直接関与する高齢者人口の増加が見込まれることから、空き家等の増加とともに、空き家問題が更に深刻化していくことが予想されます。このことから、空き家等の対策は、今後も本市の重要施策であるため、これまで実施してきた対策の結果を踏まえ、計画的及び効率的に空き家対策を推進していくことを目的に「第2次燕市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定し、総合的な空き家対策をより一層推進します。

【空き家対策に関する基本的方針】

本市における空き家対策の基本的な考え方は、前計画を継続しながら、空き家になる以前の対策についても拡充します。

【（１）空き家発生の抑制】

前計画では、空き家発生後の取組に注力しているため、空き家となってからの対応となり、老朽化が進んだ空き家は解体する他、選択肢がなくなります。

本計画では、空き家になる前から対策を充実させ、活用可能な住宅（財産）が管理不全な空き家（負の財産）とならないよう推進します。

【（２）所有者等による管理の原則】

空き家は所有者等の持ち物であり、その活用及び処分に関する権利や管理責任は、所有者等に属するものであることから、所有者等へ情報提供及び助言指導等を行い、安全・安心を確保し、魅力あるまちづくりへ誘導します。

空き家を発端とした民事上の紛争については、行政不介入により当事者間での解決を原則とします。

【（３）民間と連携した情報の把握】

空き家が存在することは問題でなく、管理が行き届かず老朽化することによる周辺環境が被る悪影響が問題であるため、早期に発見し対応する必要があります。

居住者がいない家屋は老朽化が非常に速く、また高齢化や遠方居住により自ら維持管理を続けることが困難であることから、民間事業者などと連携することで、いち早く情報を把握し、活用を促します。

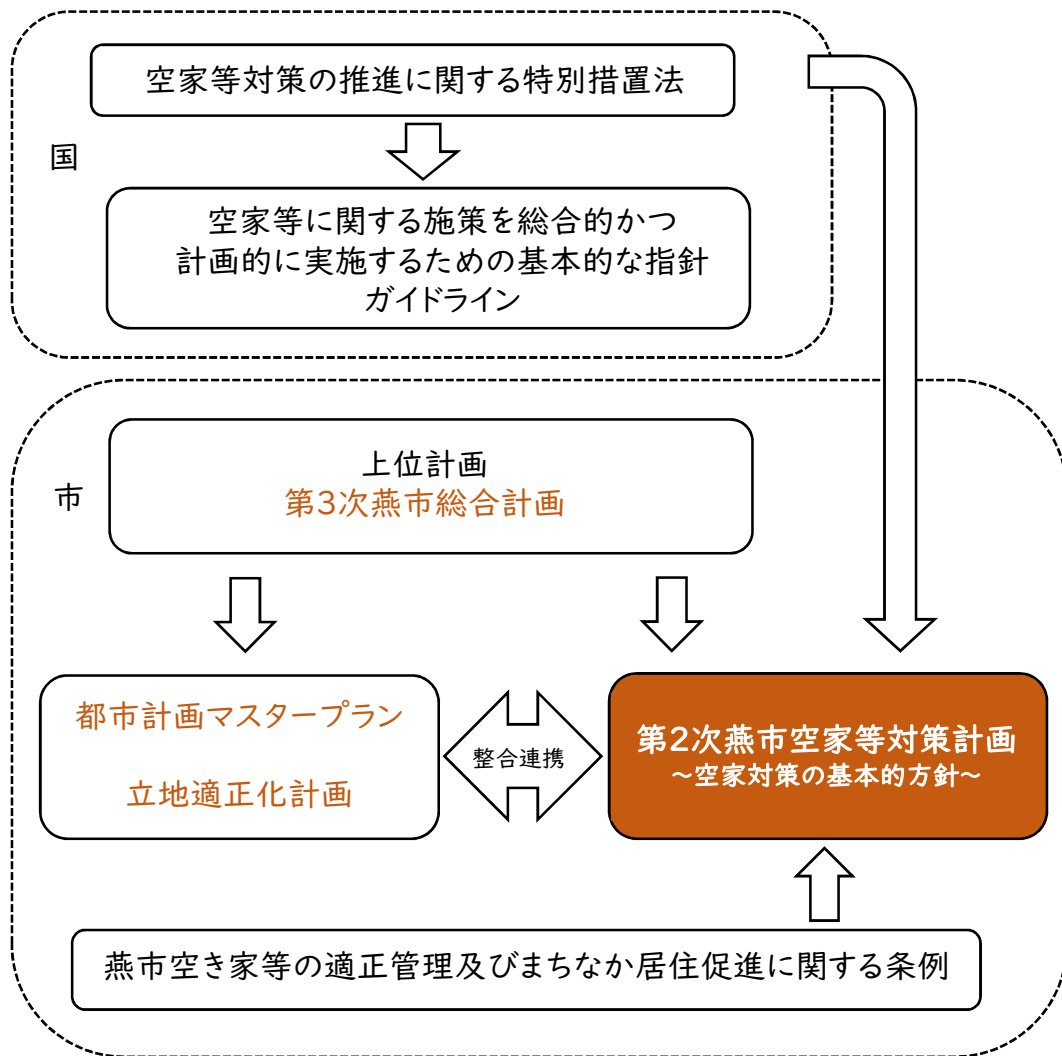
【（４）関係事業者団体等との連携】

空き家の発生要因は、複雑多岐に渡り、活用に繋げるまでに専門的な知識を必要とすることが少なくありません。

本市では、庁内各部署との横の連携を図りつつ、地域住民や不動産、法務、建築、管理等の専門家団体及び民間の関係事業者団体並びに大学等と連携し、総合的な空き家対策を行います。

【計画の位置付け】

本計画は、法第6条の規定に基づく空家等対策計画とします。また、市政運営の方向性を示す上位計画となる「第3次燕市総合計画」や、都市計画の基本的な方針を示した「燕市都市計画マスタープラン」、まちづくりの理念と将来像を示す「立地適正化計画」をはじめ、各分野の計画及び施策と連携を図り、計画を推進するものとしてします。



空家等対策の推進に関する特別措置法

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で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(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対応に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

【計画期間】

現計画の計画期間は平成28年度から令和4年度までの7年間でしたが、目まぐるしく変化する空き家状況に対応していくため、計画期間を令和5年度から令和8年度までの4年間とし、計画終期の令和8年度に達成すべき目標（成果指標）を示します。

なお、社会経済状況や市政を取り巻く状況が変化した場合には、計画の実効性を高めるため、必要に応じて計画の見直しを行うものとします。

【計画の対象地区及び対象空き家等】

①対象地区

計画の対象地区は燕市内全域としますが、燕市立地適正化計画に定める、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を重点地区とします。また、他計画と連動して取り組む上での必要性や著しい空き家率の上昇が見られることなど、重点的に対策を推進すべき地区が見られる場合は、改めて重点地区を定めることとします。

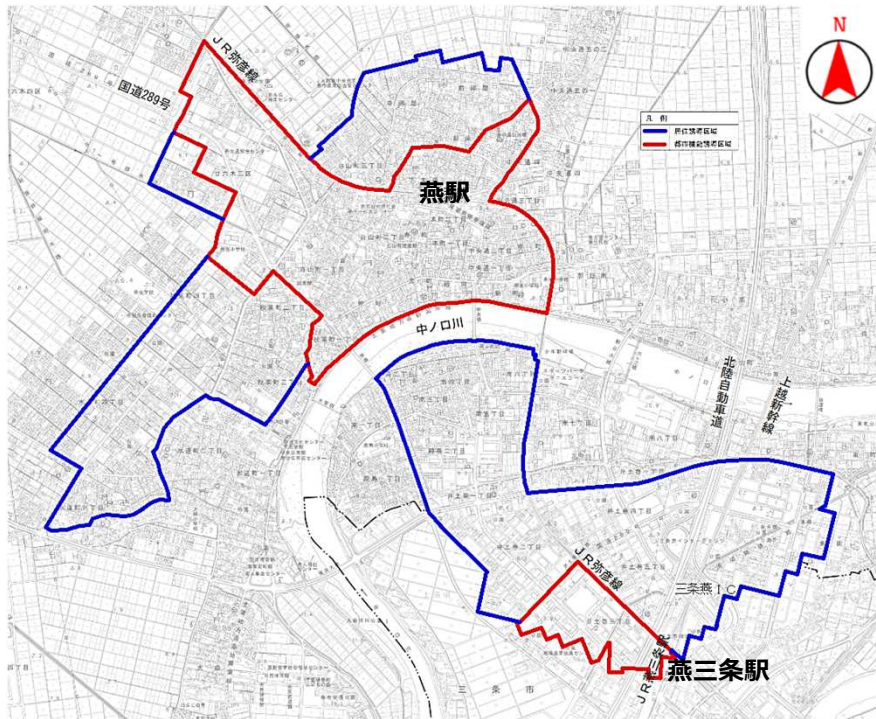
②対象空き家等

本計画で対象とする空き家等は、法第2条に規定する「空家等」及び条例第2条第1号に規定する「空き家」や、解体後の跡地に加えてそれらと一体的な活用が見込める周辺の不動産を対象とします。

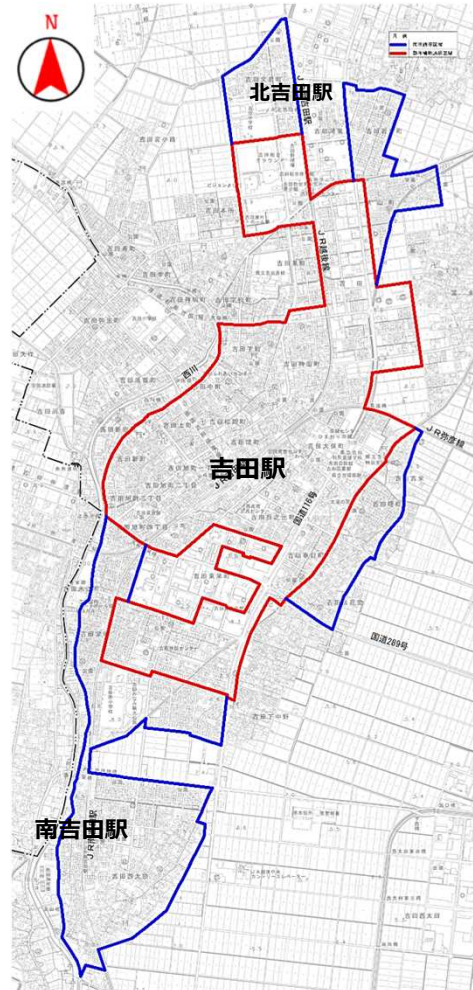
重点地区

立地適正化計画で定める 都市機能誘導地域 及び 居住誘導区域 とします。

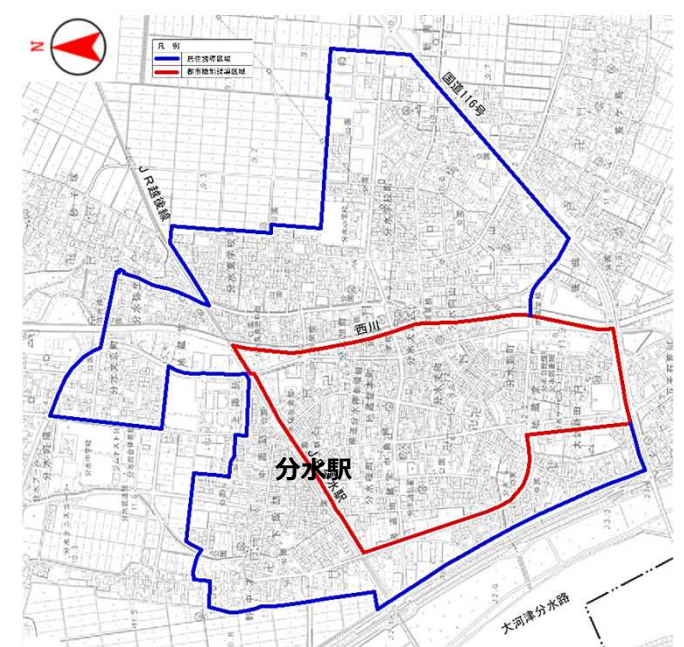
燕地区





吉田地区



分水地区



凡 例	
	居住誘導区域
	都市機能誘導区域

現計画による課題と対策

空き家の課題

【発生関連の課題】

- 高齢化及び単身高齢者世帯の増加を主な理由とする空き家の発生が顕著です。
- 活用意向は高い傾向にありますが、処理方法に困惑し行動に移せない所有者等が多くあります。

【管理関連の課題】

- 所有者等自身によって、腐朽及び破損を少なく抑える維持管理を長期に渡り継続することは困難です。
- 空き家発生前から、適切な管理が施されないと、老朽化は急速に進んでいます。

【活用関連の課題】

- 世帯数が今後、減少に転じることが予想されるため、より多くの空き家を活用に繋げる必要があります。
- 個別の条件により活用に繋げることが容易でない空き家及び跡地が存在するため、多方面からの総合的な検討が必要になります。
- 空き家の発生から短い期間で活用に繋げる必要があります。

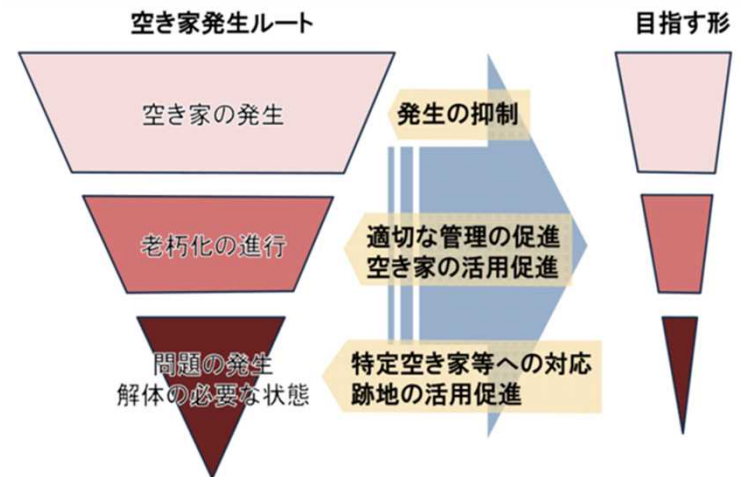
【権利・相続関連の課題】

- 空き家の発生まで活用の検討がされないことから、円滑に権利関係の整理が行われないケースが多数存在しています。
- 相続人自身が活用する意向は低く、空き家のまま残り続けます。

空き家に関する対策

空き家の各段階に応じた次の4つの柱で対策を講じていきます。

- 発生抑制の促進
- 適切な管理の促進
- 空き家及び跡地の活用の促進
- 特定空き家等への対応



これまでの取組み(変遷と課題)

① 空き家・空き地活用バンク(以下「空き家バンク」と表記)

実施時期	平成24年3月 ~
概要	「売りたい」「貸したい」といった空き家・空き地を所有者が本市のホームページに登録し、購入や賃貸といった活用を促す仕組み。
変遷	<p>平成25年10月 燕市空き家・空き地活用バンク事業として補助制度を開始 【解体費助成】解体後の跡地を空き家バンクに登録すること等を条件に、特定空き家等を解体する際の解体費を助成する。 【改修費助成】空き家バンクに掲載された空き家を購入した場合に、改修費の一部を助成する。</p> <p>平成29年4月 燕市空き家・空き地活用バンク事業に補助制度を追加。 【家財道具等処分費助成】空き家になって1年以内に空き家バンクに登録する場合、家財道具等の処分費を助成。</p> <p>令和元年3月 視認性の向上や登録促進を図るため、サイトリニューアル。 店舗兼住宅の店舗部分等を紹介「空き店舗バンク」の開始。</p> <p>令和2年1月 空き家に付属する農地を空き家バンク上で取引可能に改正する。</p>
課題	<ul style="list-style-type: none"> 一定の登録があるが、登録数は市内空き家の1割程度であり、登録数と成約数に比例関係がみられることから、より多くの活用につなげるためには、登録数の増加が必要。 希望価格が比較的安価な登録が多く、他の価格帯を所有者が希望する空き家等に関しては、民間事業者による販売を促進する必要がある。 商店街周辺で出店希望が増加傾向にあることから、活用可能な空き家や店舗のさらなる掘り起しが必要。 周辺住民など限定的なコミュニティにのみ売却の意思表示を行う傾向がみられる所有者に対し、広く情報発信することの有効性を伝え、登録につながる情報提供を実施する必要がある。

② 空き家総合相談会・空き家対策セミナー

実施時期	平成28年10月 ~
概要	新潟県宅地建物取引業協会、新潟県司法書士会、燕市シルバー人材センター、燕市建設業協同組合といった本市の「空き家等の対策に関する協定」締結した団体とともに、 燕市空き家等対策連絡協議会 を形成しており、協議会事業として、 多岐にわたる空き家に関する悩みを一度に相談できる機会を用意している 。 また、空き家所有者が管理や相続、活用等に役立つ知識を得ることを目的とした セミナーを官民連携事業として開催 している。
変遷	<p>令和2年10月 オンライン会議システムを活用し、遠方に居住する所有者も相談可能な体制を構築。</p> <p>令和4年10月 活用希望者向けの相談会として、複数の空き家を見学し、DIYなど活用者に有効な技術を取得できるセミナーを同時開催。</p>
課題	<ul style="list-style-type: none"> 開催することで、多くの相談が寄せられることが明らかのため、有効な開催時期、回数の検討が重要。 管理を継続する際の固定資産税や、解体後の跡地の税率など、税務部署と連携の取れた相談体制が所有者の相談内容に具体性を持たせることができる。 所有者が活用や、適正な管理を行うきっかけとなるよう、意識啓発を図ることのできる相談会及びセミナーの形式を官民連携で考察する必要がある。

③ まちなか資源再発掘事業

実施時期	平成30年4月 ～ 令和2年3月
概要	空き物件の掘り起こしを行うまちあるきや、空き物件の活用案を検討し、 社会実験を実施し、結果の考察などを、商工会を始めとした民間事業者、地元自治会、新潟大学等と全行程において連携体制で実施した。 属人的な情報の収集や、イベント開催による集客など民間が得意とする分野と、幅広い情報収集や、飛び込みやすさなど市が得意とする分野など良い部分を持ち合うことで、 空き家等に関する情報や空き家等の活用を希望する民間事業者の情報などが集まる結果を得た。
変遷	－
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の活用事例は、一部継続できる形とすることができた。単発のイベントでは、活用の連鎖を産むことは難しいため、継続させることが重要である。 ・継続させるためには、民間事業として運営体制が構築されることが必須であるため、空き家の活用に取り掛かる前に事業形成を行えることが理想である。 ・空き家等の情報は、周辺住民がより詳細な情報を得ていることが多く、協働で収集することで、有益性が高まることが明らかとなった。

⑤ 空き家跡地活用促進補助制度

実施時期	令和3年4月 ～
概要	空き家を解体し、跡地を周囲の空き家や空き地と一体的に活用する場合に 整備費の一部を助成 する。隣地が駐車場で使うための解体費や、区画を再編し、再分譲するための整備費や、 狭隘道路の拡幅工事費も対象 としている。
変遷	令和4年4月 狭隘道路により工事費が高騰するまちなかに対応するため、「 まちなか加算 」を追加する。
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家・空き地はランダムに発生するため、事業者の情報収集と動く整備に取り掛かる判断が事業実施にはかかせない。 ・地価の下落が続いており、再分譲が選ばれにくい状況にある。

④ 中心市街地再生モデル事業

実施時期	令和3年4月 ～
概要	空き家を活用した出店が商店街周辺で複数表れてきたことを契機に、点での活用を面的な展開へ発展させるため、一定面積を持ち、複数の空き家・空き地の活用案を含む等、 条件を満たした持続可能なまちづくり事業案を民間団体から募集し、採択後、民官連携体制で実施する。
変遷	－
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・市内には3つの商店街が存在しており、同様の課題を抱えている。令和3年度に事業案の提出があった燕地区に留まらず、どう他地区に展開していけるかが課題である。 ・一定面積を持った事業案の形成のためには、複数の事業者の連携体制が必須であり、短期間で組み上げることは非常に困難であり、継続した支援体制が必要である。

⑥ 特定空き家除去事業

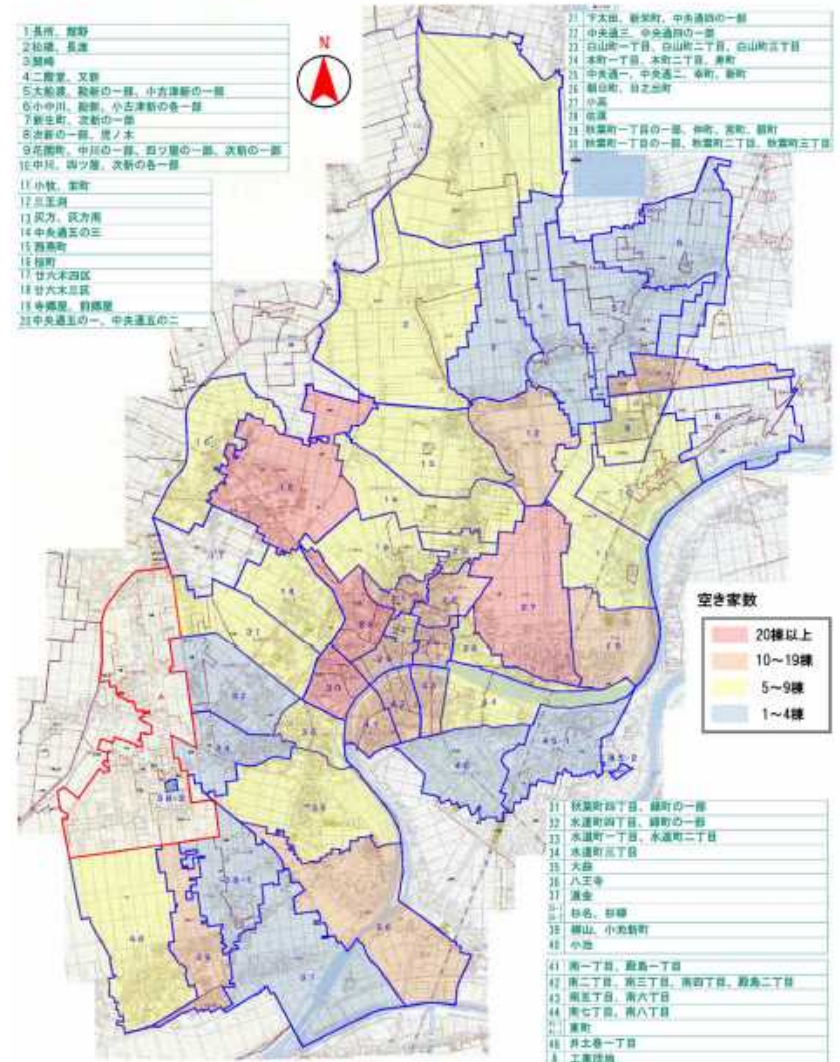
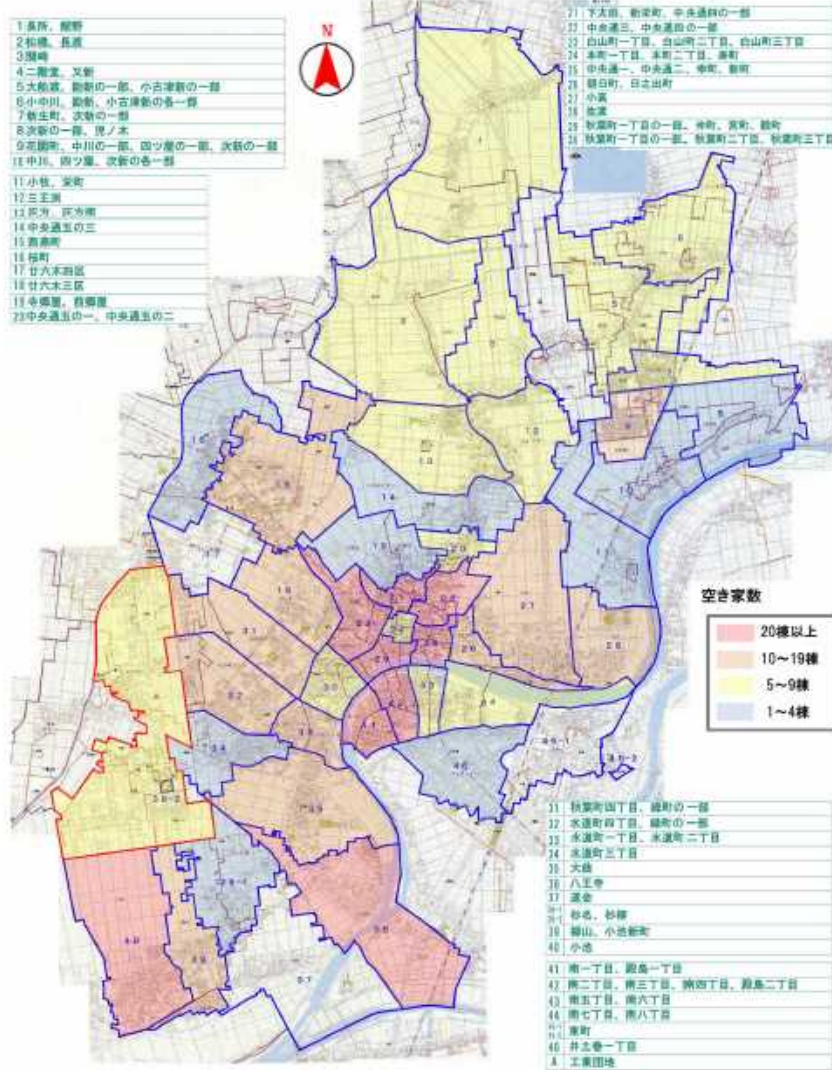
実施時期	平成27年9月 ～
概要	特定空き家等の土地・建物を取得した上で、国庫補助金等を活用して建物を除去した後、土地の売却による費用の回収若しくは市の事業や地元自治会において活用することで、要件等を全て満たす 特定空き家の代執行に関するリスクの低減を図る事業。
変遷	平成26年度 旧書店ビル（宮町地内）鉄骨造3階建1棟を（事業制定前）解体除却。 平成27年9月 「 燕市特定空き家等除去事業実施要綱 」を制定。
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・この事業に至らないよう、事前に空き家の所有者等に適切な助言指導を行い、所有者等による空き家解体に誘導していくことが重要である。 ・跡地の使い道を検討するうえで、地域毎に抱える課題を整理する必要がある。

前計画からの空き家数の変化

前計画

本計画

燕地区

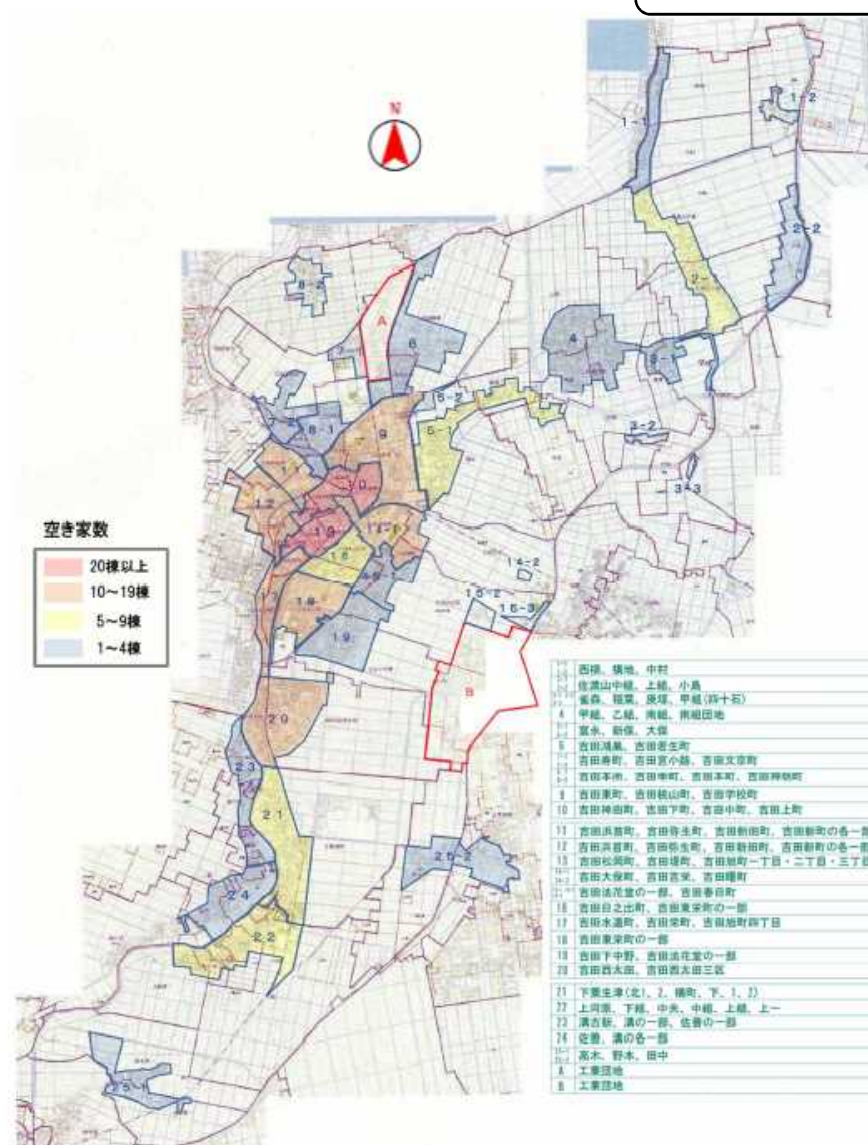
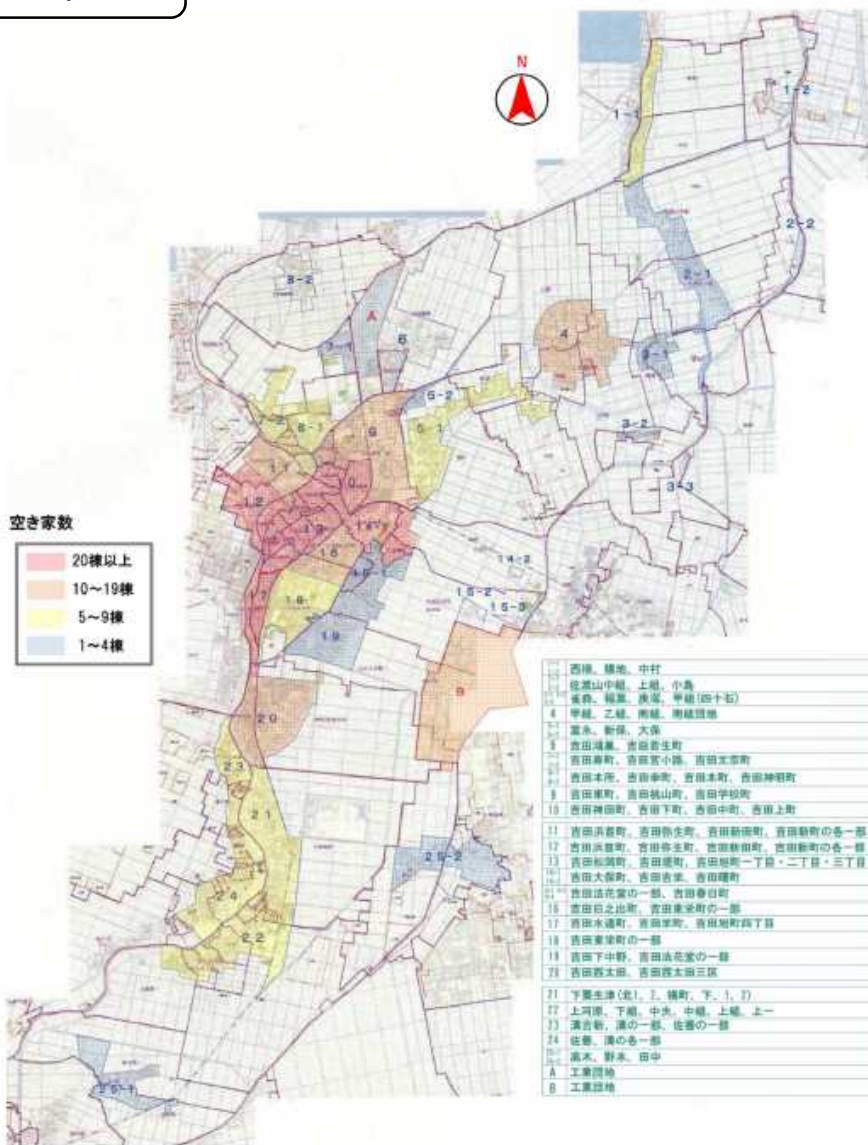


前計画からの空き家数の変化

前計画

本計画

吉田地区

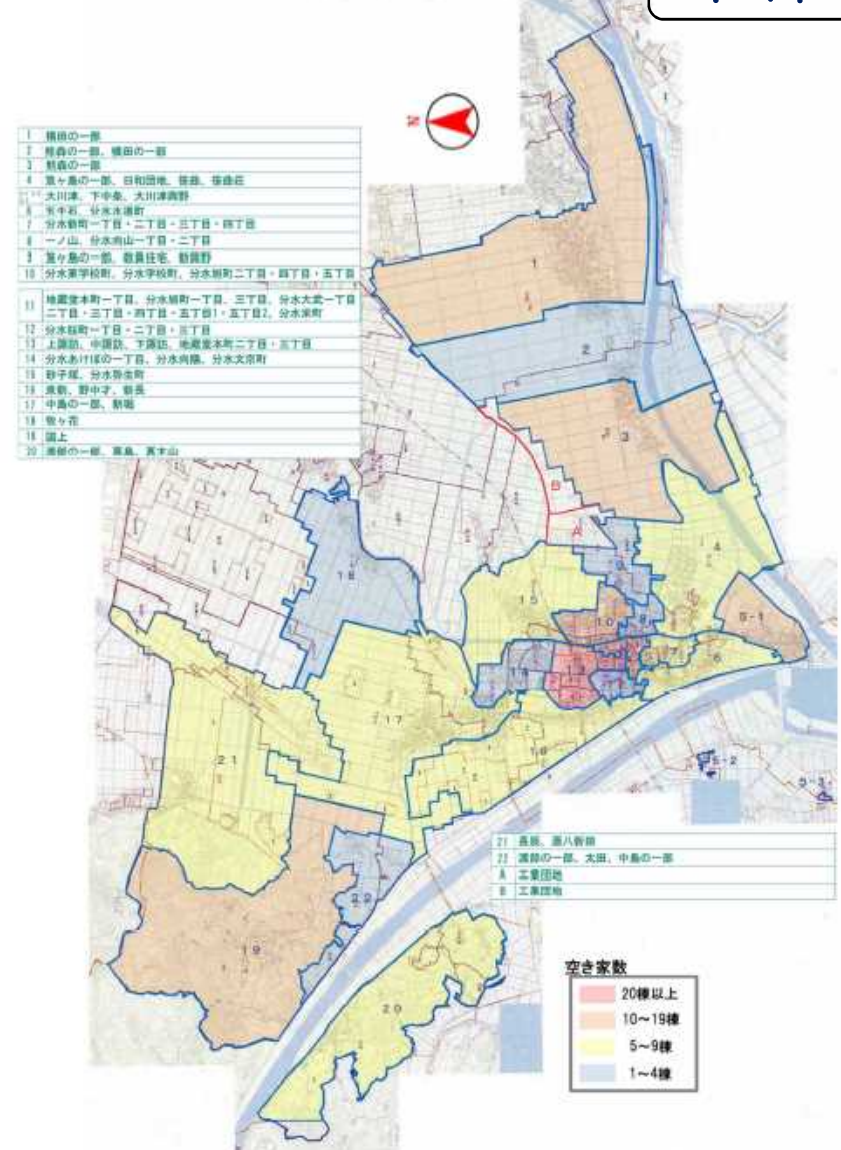
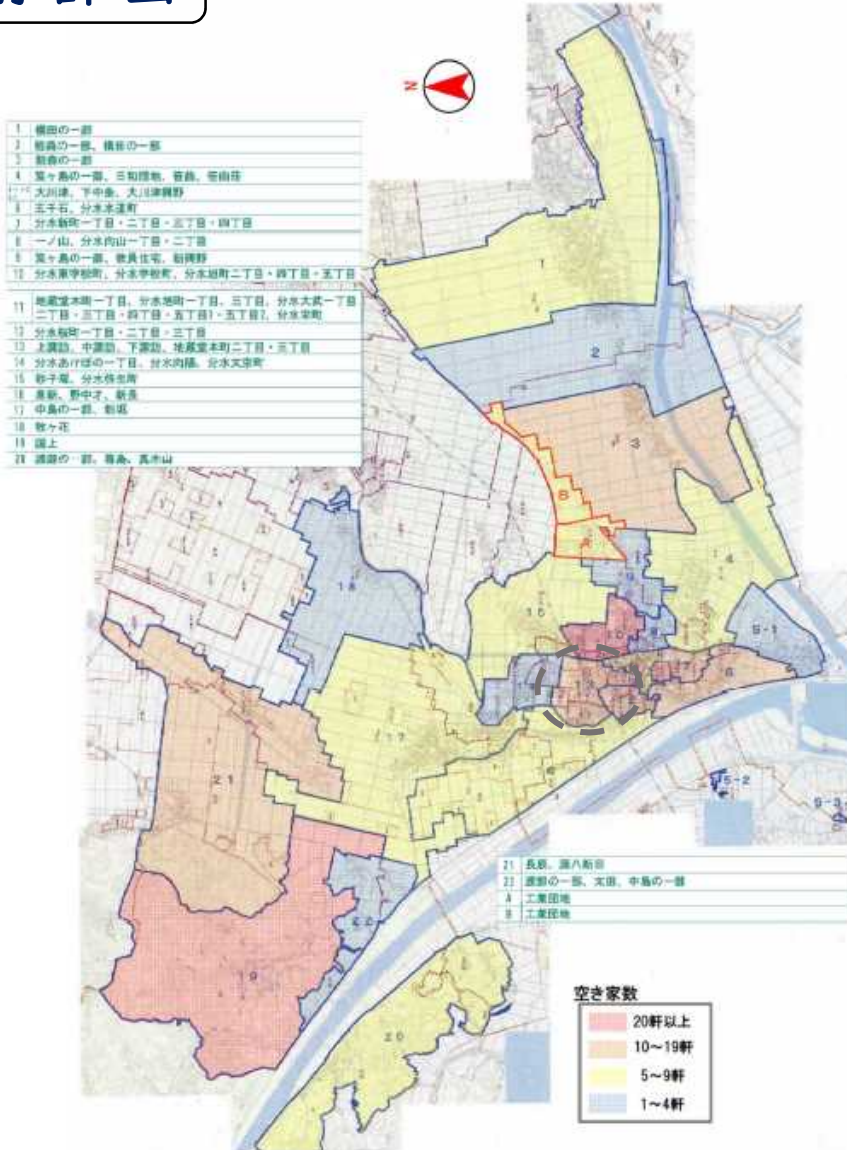


前計画からの空き家数の変化

前計画

本計画

分水地区



第2次計画での課題と対策

新たな空き家の課題

【早期発見、早期検討の課題】（新規課題）

- ・ 上水道の閉栓情報から空き家の実態を把握した時点で未使用年数が5年以上経過している物件が多く存在しています。また、利用しなくなった空き家は、2年で老朽化が進むことが追跡調査から判明しているため、空き家を早期に把握する必要があります。

【権利・相続関連の課題】（課題見直し）

- ・ 不動産流通が活発でないことや相続手続きが複雑なことにより、円滑に相続が進まない事例が多くあります。

【維持管理の課題】（課題継続）

- ・ 所有者が自宅に加えて、空き家の腐朽及び破損を少なく抑える維持管理を長期に渡り継続することは困難になります。

【利用されない空き家の増加】（課題見直し）

- ・ 世帯数が減少することが考えられることから、空き家の発生件数が加速していくものと想定されます。また、解体や活用による年間の解決数は増加しているものの、新規の空き家はそれ以上に増加を続けています。

新たな空き家に関する対策

空き家の各段階に応じた次の7つの柱で対策を講じていきます。

- ・ 早期発見の促進および早期検討の啓発（新規対策）
- ・ 権利・相続関連の啓発（対策見直し）
- ・ 維持管理の啓発（対策継続）
- ・ 空き家増加の抑制（対策見直し）
- ・ 活用希望者とのマッチングを促進（対策見直し）
- ・ 持続可能なまちづくりの促進（新規対策）
- ・ 特定空き家等への対応（対策見直し）

【活用希望者とのマッチングに関する課題】（課題見直し）

- 本市の意向調査から空き家所有者は売却等により、手放したいと考えている方が多いということが分かっていますが、不動産流通が活発でないため、売買が進まず、対応方法に困惑していることや活用希望者と要望が合わないことがあります。
- 空き家は様々な方面から活用される可能性があるため、他部署とも連携を強化し、総合的に検討できる体制づくりが必要です。
- 所有者に寄り添った空き家総合相談会は多くの相談が寄せられているため、有効な開催時期や場所、方法等を検討するとともに、活用者への情報発信も必要です。

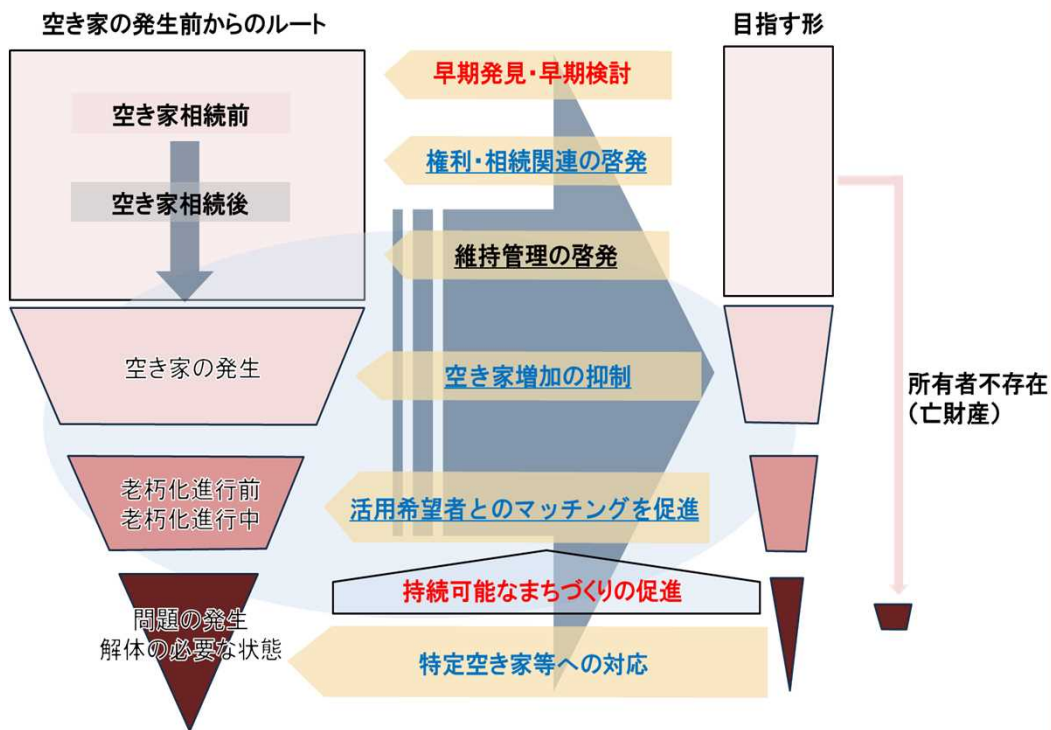
【持続可能なまちづくりに関する課題】（新規課題）

- まちなかの魅力を構築し、選ばれる状態に近づけることで、商用や住居用を問わない活用希望者を増やすことが肝要となります。
- 地区ごとに抱える地域課題が異なるため、的確な状況判断を行いながら、課題解決を目的とした空き家等の活用が有効です。

【特定空き家等の課題】（課題見直し）

- 相続放棄を要因として管理もされず、処分や活用も検討されない所有者が存在しない空き家が平成27年度から令和4年度にかけて約40棟増加しています。
- 補助金等を活用した特定空き家等の解体は進んでいますが、同棟数の特定空き家が毎年増加しています。

各段階における取組方針



現計画からの見直し(取組強化)

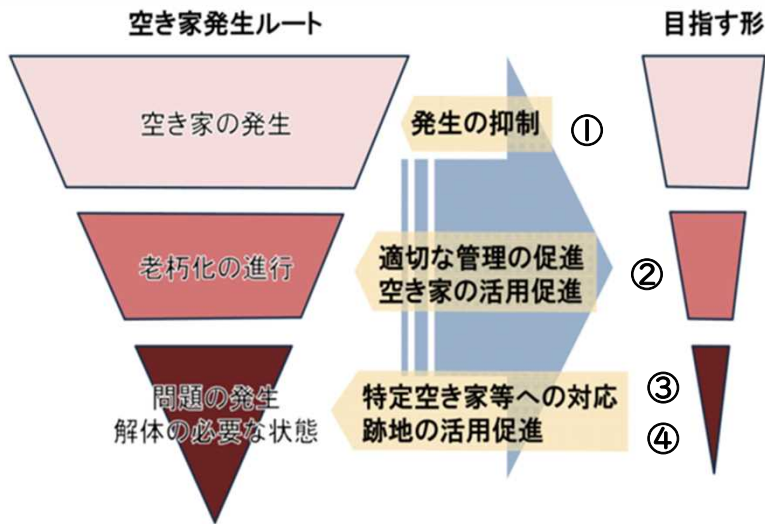
前計画

4つの柱

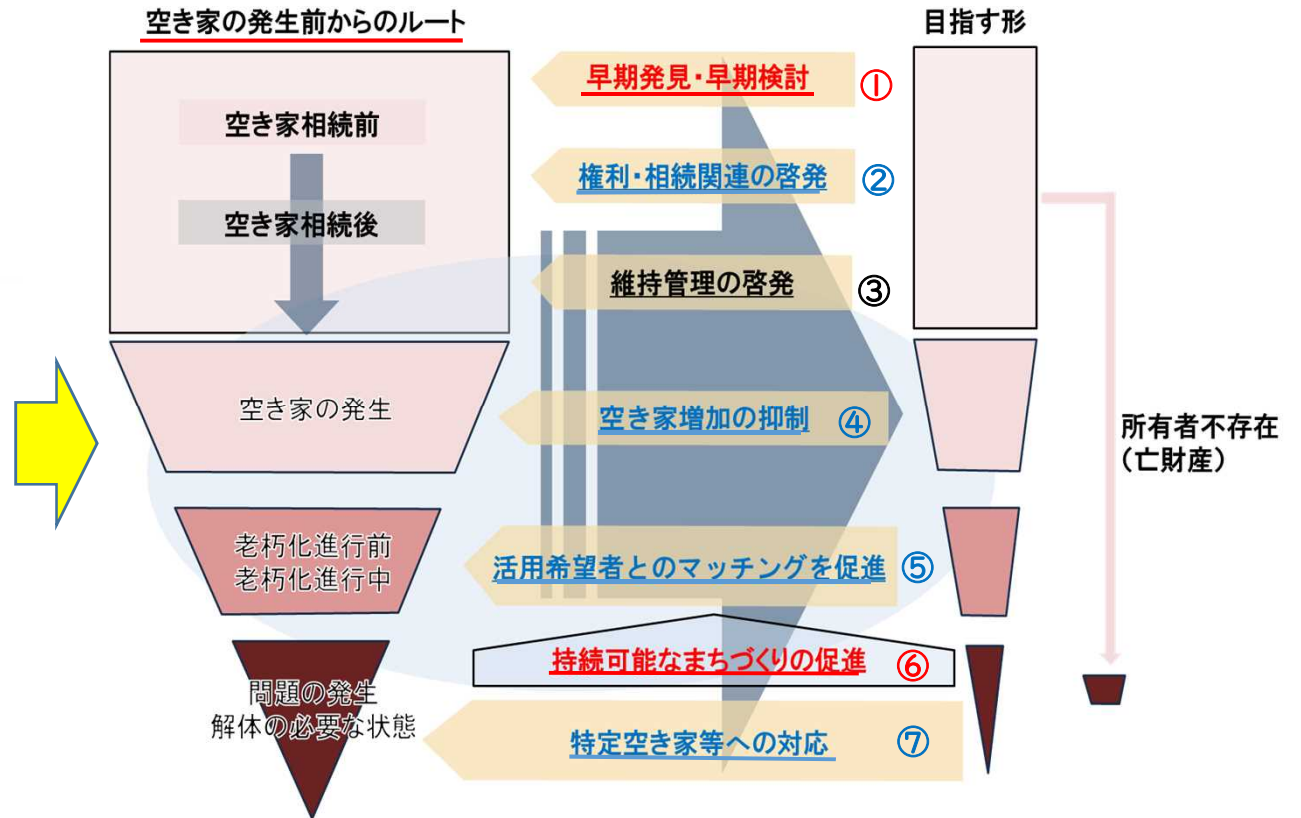
本計画

7つの柱に見直し

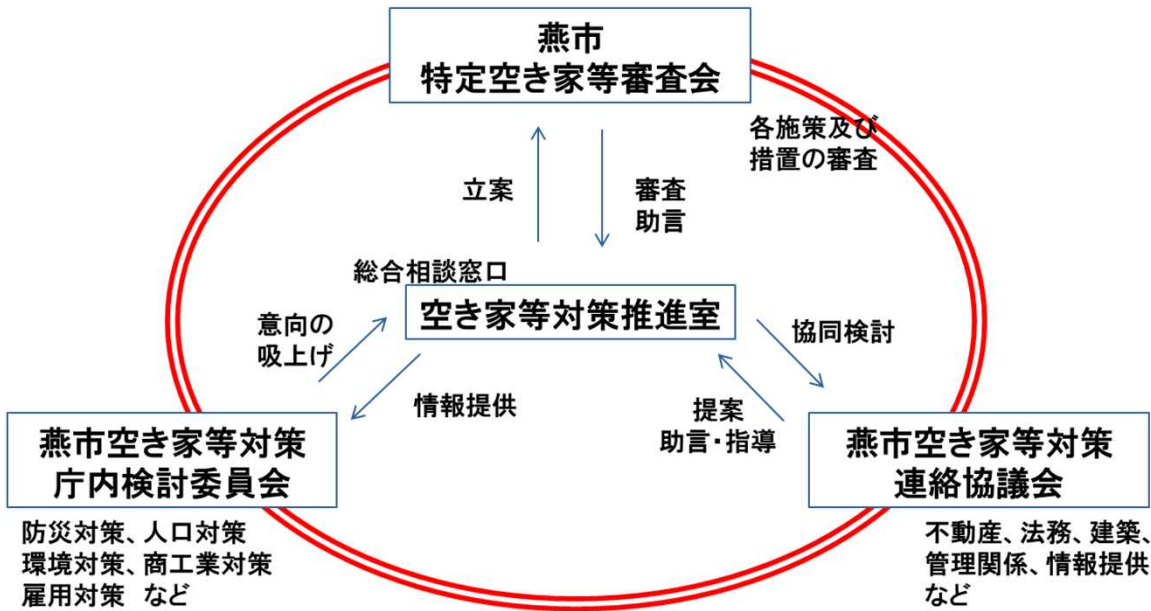
空き家の発生前での取組も重要



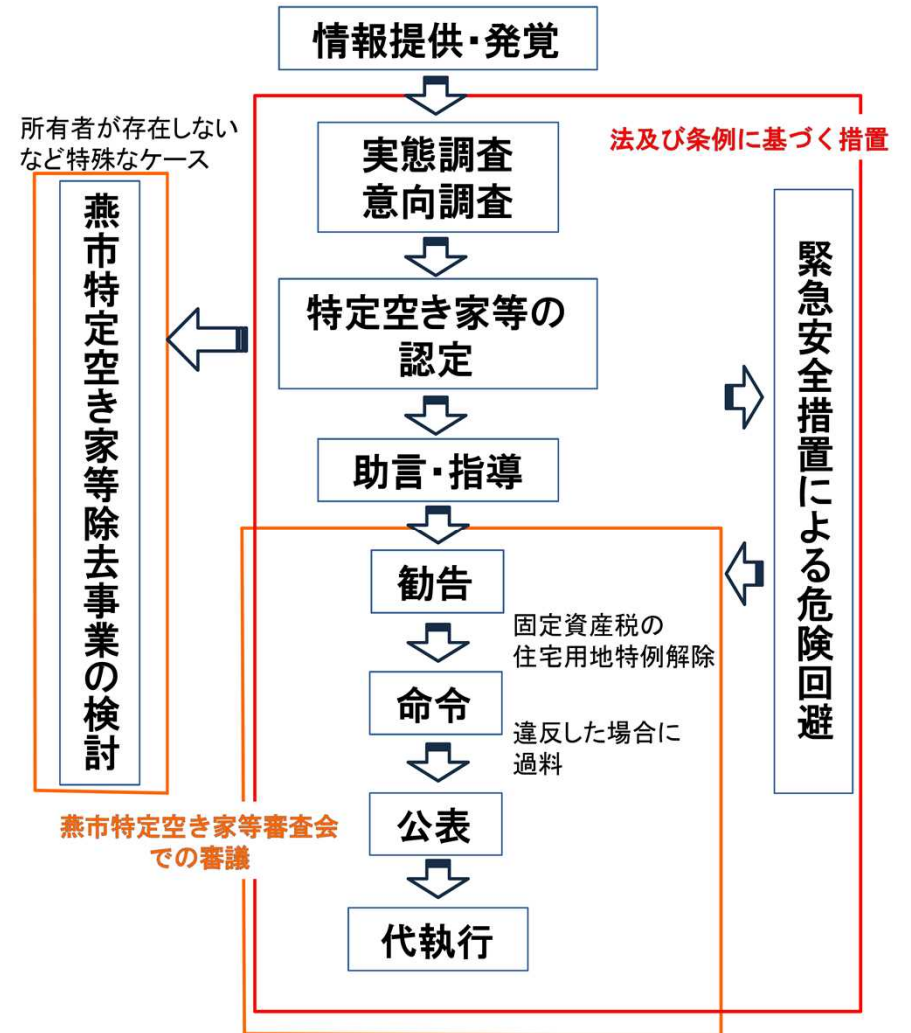
空き家の発生前からのルート



空き家対策の体制



空き家対策のフロー





第2次燕市空家等対策計画 概要版

【編集】 燕市都市整備部都市計画課
空き家等対策推進室