



燕市特定空き家等除去事業の効果について ～所有者不明特定空き家の活用事例～



燕市長 鈴木 力

燕市の概要

ものづくり産業の活性化と
働き盛り世代の定住・移住によるまちなか居住の促進

人口 79,304人
世帯 29,653世帯
(R1.7.1時点)

面積 110.96km²



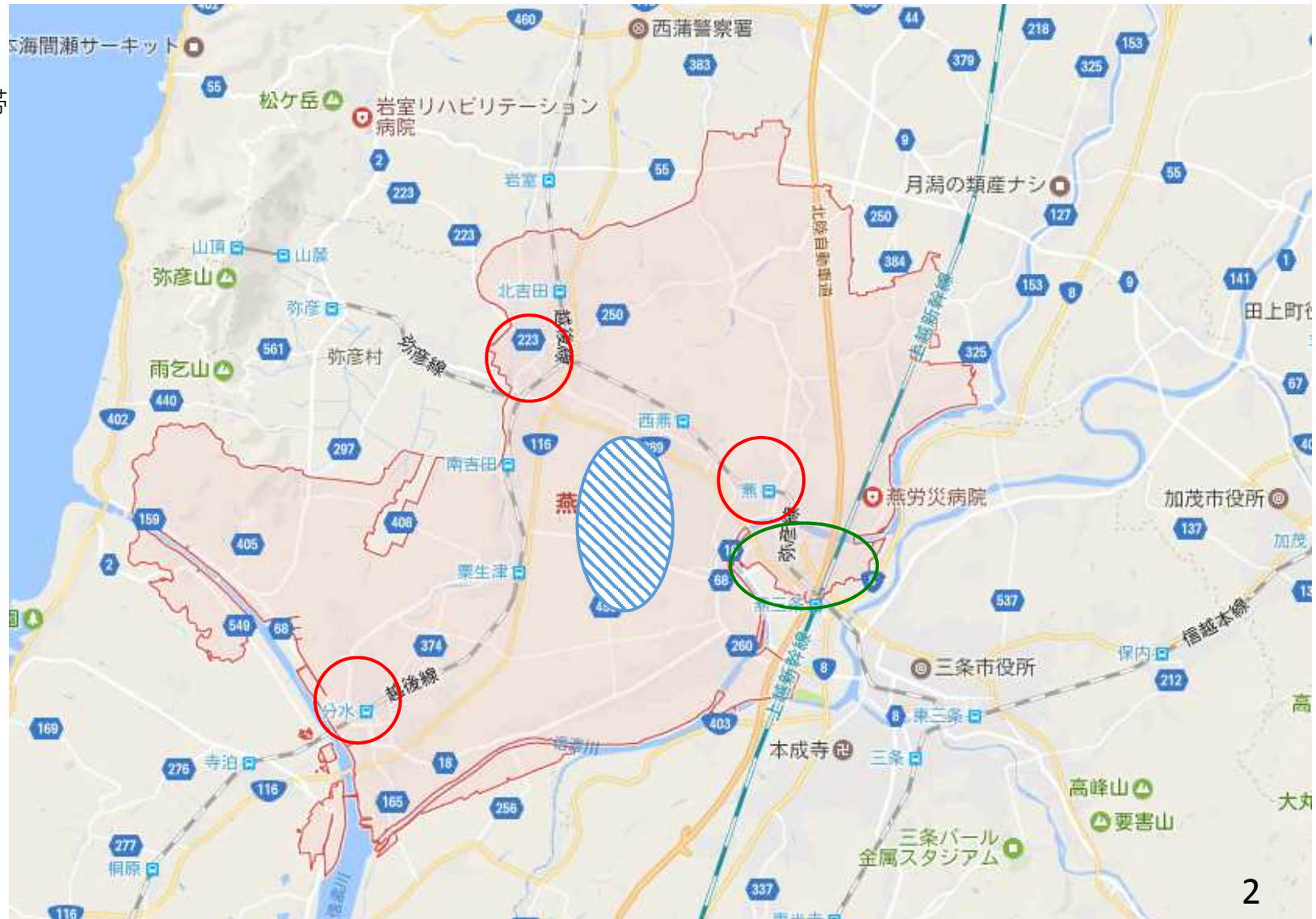
生活拠点



連携生活拠点
(燕三条)



産業拠点



燕市の概要



金属加工 産業のまち

高技術の
一大集積地ならではの
自由自在な
サプライチェーン。

燕市のもづくりは、400年近い歴史のなかで常に新たな道を切り開いてきた。
金属洋食器は全国シェアの90%を超え、
現在も時代のニーズに応える製品を世に送り続けている。
多様で高度な加工技術が集積されるこの地は、世界有数の“総合工場”にも例えられている。

DATA

製造品出荷額 4,413億円

事業社 1,783社

従業員 17,636名
2015年「燕市の工業」

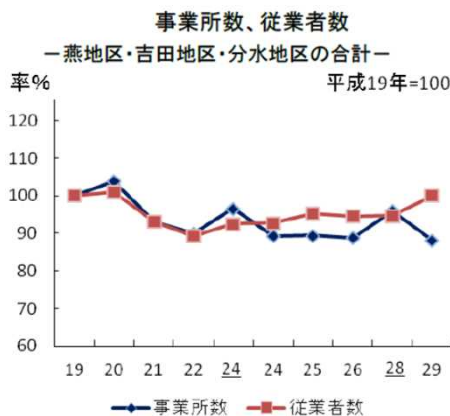
特許数 882件
2018年 特許庁「特許情報」

技術、デザインが世界に認められ、豊かな暮らしに貢献する”ものづくり”をはじめ、世界と繋がる燕がある。



ロンドンオリンピックのリーフモニュメント。
燕市の企業が持つ高度な技術が採用。今もその美しさと高い技術が世界に発信。

ノーベル賞授賞式の晩餐会に燕市産のカトラリーが採用。



■新たな分野へ挑戦

地元企業20社で構成される「燕市医療機器研究会」で医療業界の研究や試作品の開発に取り組んでいる。
「燕市フィギアスケート開発研究会」では、燕の技術を生かして既存の製品より高品質なものを開発。将来はオリンピック選手に愛用してもらうことを目指す。



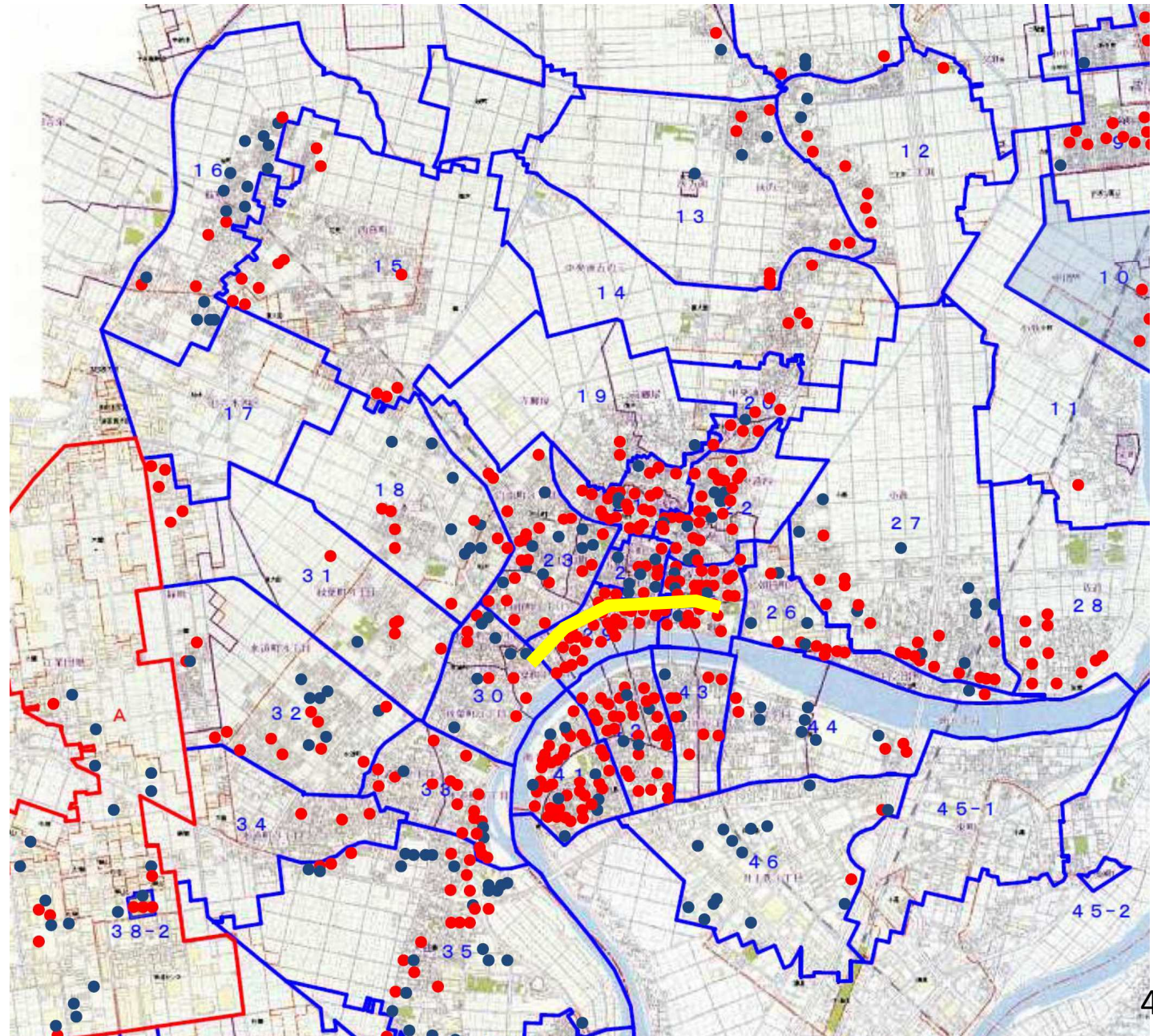
開発されたテラメッサー
(鼓膜手術用メス 写真下)



フィギアスケートのブレードの
パーツ

燕地区 商店街周辺の空き家分布

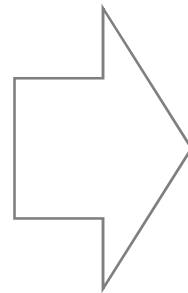
- 空き家
- 管理されていない空き地



平成26年度空き家実態調査による調査結果より

燕地区 商店街アーケード撤去

老朽化したアーケードの管理費捻出が難しく、解体することを商店街組合が決断。



燕地区 商店街 特定空き家等の発生 平成26.6.20

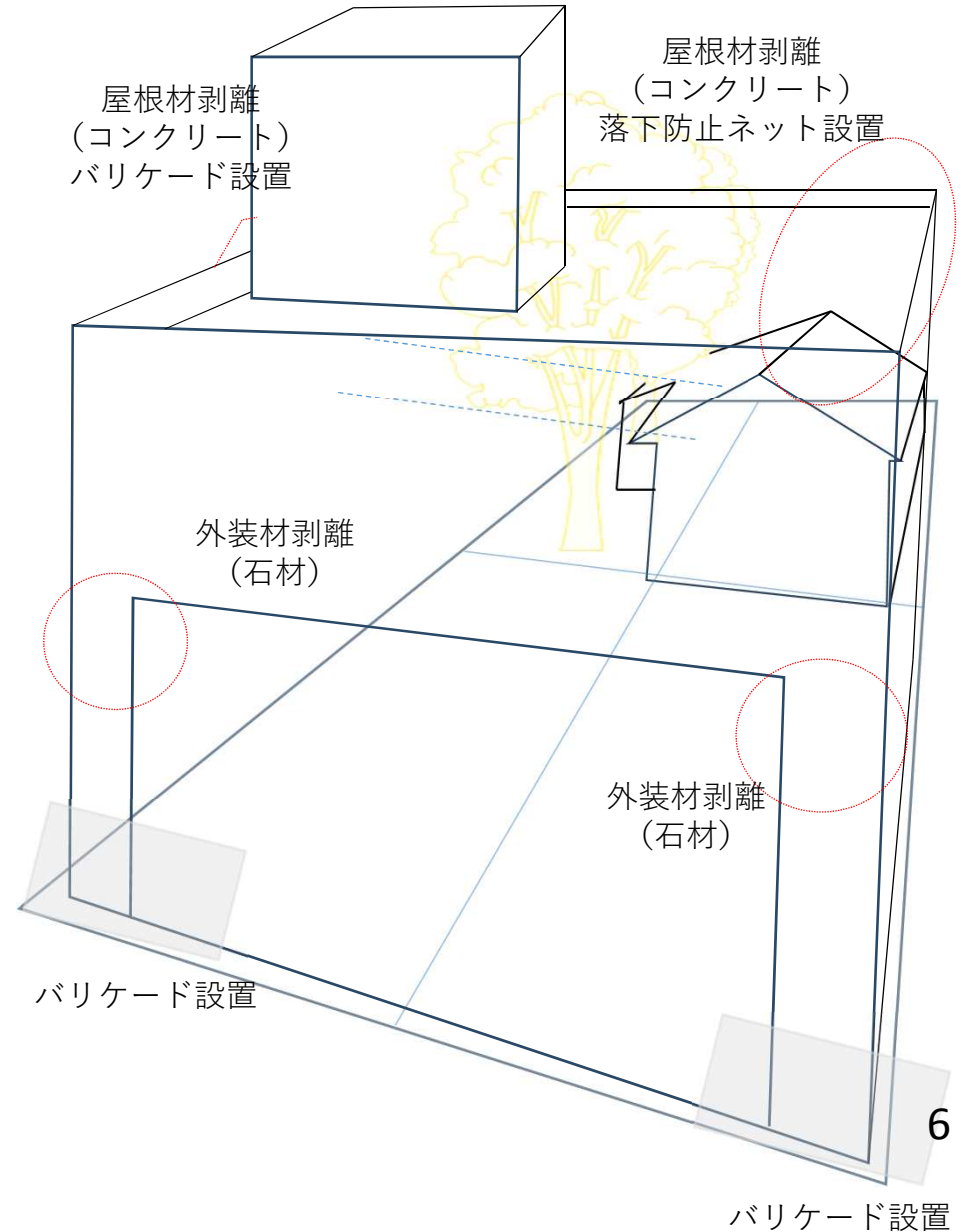
倒産法人の名義となっており、管理者不在。露店市が開催されたり、通学路となっていた前面道路に外壁の石材等が落下するため、市による緊急安全措置複数回実施。



旧書店(鉄骨造3階建て)



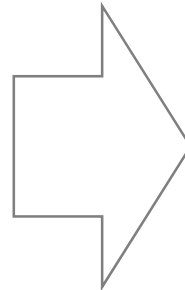
外壁材の剥離・落下



バリケード設置

燕地区 商店街 特定空き家等の解体

危険性の除却を第一に考慮した結果、3社合計1億1,500万円の抵当権を放棄する同意を取得した上で、所有権を市に移転し、解体工事を実施。



解体費 40,350千円

跡地面積 386.77㎡

解体後の跡地利用

駅から徒歩5～6分、商店街の中に位置している。



商店街

現場

つばめ産学協創スクエア設立 平成30.2

人材不足を課題としていた産業界の企業が出資をし、インターン生を中心とした宿泊施設として整備。県内外・国外からのインターン生や研究生を受け入れており、宿泊稼働率は約70%。



キッチンには燕製品のカトラリー

家具家電もほぼ燕製品で揃えられている



宿泊しながらインターン先へ通勤することが可能



つばめ産学協創スクエア 実績

研修課程の計画を行うコーディネーターも勤務しており、インターンの受入をしたことがない企業も参画しやすいよう整備されているため、参画企業も新たな採用形式に積極的である。平成30年度は、合計291人の宿泊利用者があり、インターンシップを行なったものの中から市内企業への就職者も出ている。

学生（延べ数）			在籍する教育機関（実数）			
	男性	女性		県内	県外	海外
291人	162人	129人	31校	9校	16校	6校

受入事業者

製造業 （工業）	卸売業	小売業	建設業	農業	その他	合計
29	7	1	1	4	3	45



周辺への波及効果

半径100m以内に、1年半で6件の空き家・空き地活用があった。

平成30.10 空き家活用
シェアハウスとして



令和1.9
空き店舗活用
複合施設

令和1.7
空き家解体跡地
美容室
DIVE

平成30.9.11
空き地
交流会実施

平成30.2
空き家解体跡地
産学協創スクエア

平成31.4.23
空き店舗活用
ゲストハウス
Triangle

令和1.9
空き店舗活用
カフェ
のこのあ

周辺への波及効果

ゲストハウス（空き家活用）



美容室（新築）



交流会の様子（空き地）




カフェ（空き家活用）



周辺への波及効果

若手移住者が中心となって、空き家・空き地・新規出店店舗・公共空間を活用した Tsubame Art Fes を開催 (R1.11.10)



水道局脇の広場で
ウォールペイント

間の路地・商店街に
アート作品を散りばめ
歩きたくなる空間に
(歩行距離約300m)

空き地でマルシェ

飲食は
新規・既存店舗を活用
(全店舗ほぼ完売)

空き店舗を
休憩所・個展会場

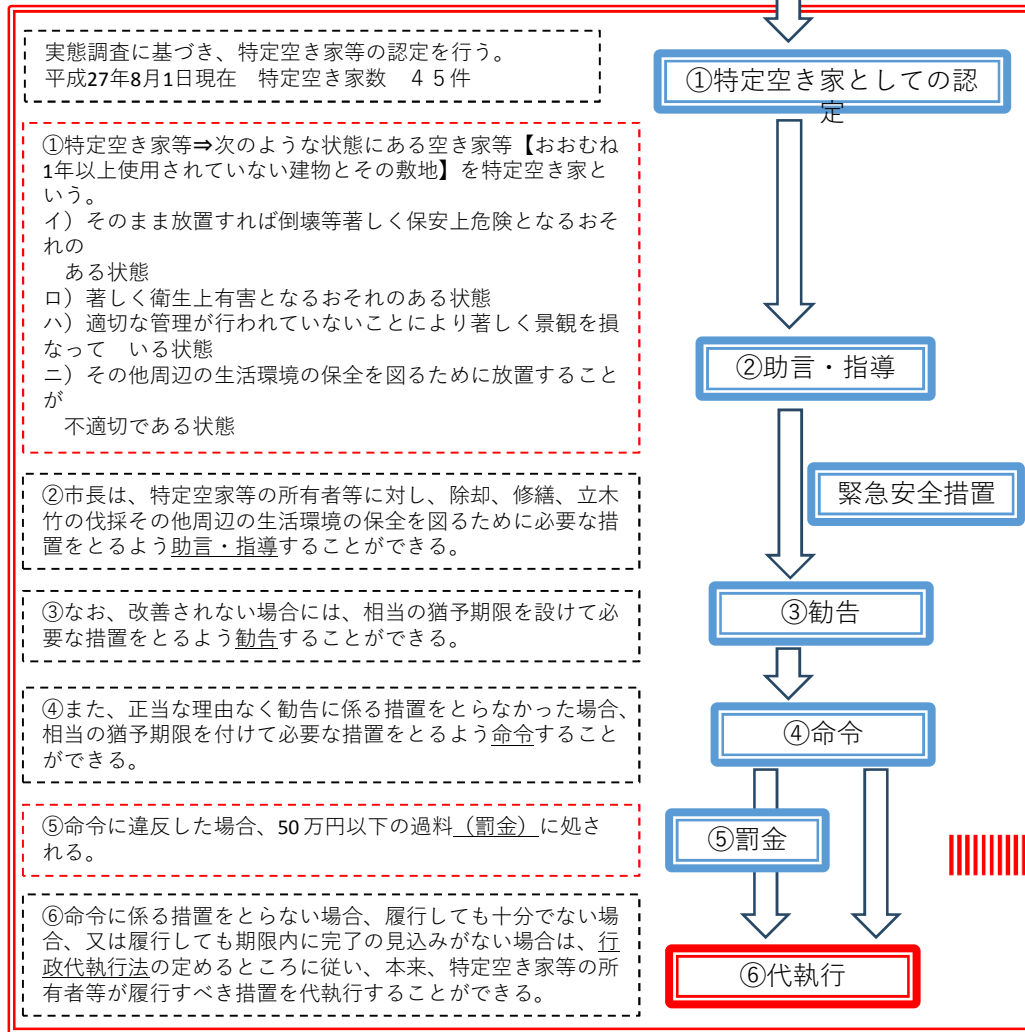
周辺への波及効果

Tsubame Art Fesの様子



10:00~16:00 来場約800人 14

「法」及び「条例」の基本となる措置 フロー図



法による追加及び変更規定

代執行

- ・除去費用等の徴収ができないケースが多い。
- ・所有者等から除去費用等を徴収することが前提であるため、国庫補助金等の活用はできない。
- ・除去後の土地は私有財産であるため、再利用することはできない。

リスクの低減

特定空き家等除去事業（市独自の対応策）

事業認定のフロー図

周囲に危険を及ぼす特定空き家等の土地を有効活用するための要件及び認定基準を定め、全ての要件に該当する特定空き家等々を取得し、市の所有としたものについて、特定空き家等に係る建物を除去したうえで、跡地の活用を図ることを目的とします。

1. 所有者等の要件

特定空き家等の対応措置を命ぜられるべき者を確知できないこと

【認定基準】

- イ. 死亡した所有者に相続人がいない
- ロ. 法定相続人全員が相続放棄している
- ハ. 所有者等が行方不明
- ニ. 未登記建物等、所有者を確定できない
- ホ. 所有者等としての管理能力を問えない者などである

※イ～ホのいずれかであること

2. 取得要件

- ・市が寄付行為又は無償譲渡等で取得できる見込みがあること
- ・地元住民等から周囲の家屋や通行人等に被害を及ぼす危険性の高い特定空き家の除去に対する要望書があること
- ・所有権及び地上権又は境界確認について訴訟の恐れのないこと
- ・国庫補助金等の活用が可能であること

3. 除去費用等の回収及び跡地の活用要件 《(1)・(2)いずれか該当》

(1)除去費用等の回収要件

- ・除去費及び取得に係る経費を回収(全部又は一部)できる見込みがあること

【認定基準】

- イ. 地元自治会及び地域住民などに面積及び立地条件が良好で、売却により取得経費を回収(全部又は一部)できる見込みがあること

(2)土地の活用要件

- ・当該土地を公共施設用地などとして活用できること

【認定基準】

- イ. 地元自治会及び地域住民などに主体的な活用見込みがあること
- ロ. 市の事業及び公共施設用地として活用見込みがあること
- ハ. 周辺を含めた活用見込みがあること

除去費用等の回収

①活用希望を持つ個人・法人への売却

土地の活用

①市の事業の活用
②地元自治会等における活用

議会の承認を得て実施

特定空き家等除去事業

- ・土地の売却、活用により財政負担を軽減できる。
- ・特定空き家等を市の財産とすることで国庫補助金等を活用して除去することが可能である。
- ・土地の活用を市の主導で進めることができる。

事業認定のフロー図

周囲に危険を及ぼす特定空き家等の土地を有効活用するための要件及び認定基準を定め、全ての要件に該当する特定空き家等々を取得し、市の所有としたものについて、特定空き家等に係る建物を除去したうえで、跡地の活用を図ることを目的とします。

1. 所有者等の要件

特定空き家等の対応措置を命ぜられるべき者を確知できないこと

【認定基準】

- イ.死亡した所有者に相続人がいない
 - ロ.法定相続人全員が相続放棄している
 - ハ.所有者等が行方不明
 - ニ.未登記建物等、所有者を確定できない
 - ホ.所有者等としての管理能力を問えない者などである
- ※イ～ホのいずれかであること



2. 取得要件

- ・市が寄付行為又は無償譲渡等で取得できる見込みがあること
- ・地元住民等から周囲の家屋や通行人等に被害を及ぼす危険性の高い特定空き家の除去に対する要望書があること
- ・所有権及び地上権又は境界確認について訴訟の恐れのないこと
- ・国庫補助金等の活用が可能であること



3. 除去費用等の回収及び跡地の活用要件 《(1)・(2)いずれか該当》

(1)除去費用等の回収要件

- ・除去費及び取得に係る経費を回収（全部又は一部）できる見込みがあること

【認定基準】

- 面積及び立地条件が良好で、売却により取得経費を回収（全部又は一部）できる見込みがあること

(2)土地の活用要件

- ・当該土地を公共施設用地などとして活用できること

【認定基準】

- イ .地元自治会及び地域住民などに主体的な活用見込みがあること
- ロ .市の事業及び公共施設用地として活用見込みがあること
- ハ .周辺を含めた活用見込みがあるもの

イ、ロ、ハいずれかに該当すること



除去費用等の回収

- ①活用希望を持つ個人・法人への売却



土地の活用

- ①市の事業の活用
- ②地元自治会等における活用

燕市の概要

ものづくり産業の活性化と
働き盛り世代の定住・移住によるまちなか居住の促進



生活拠点



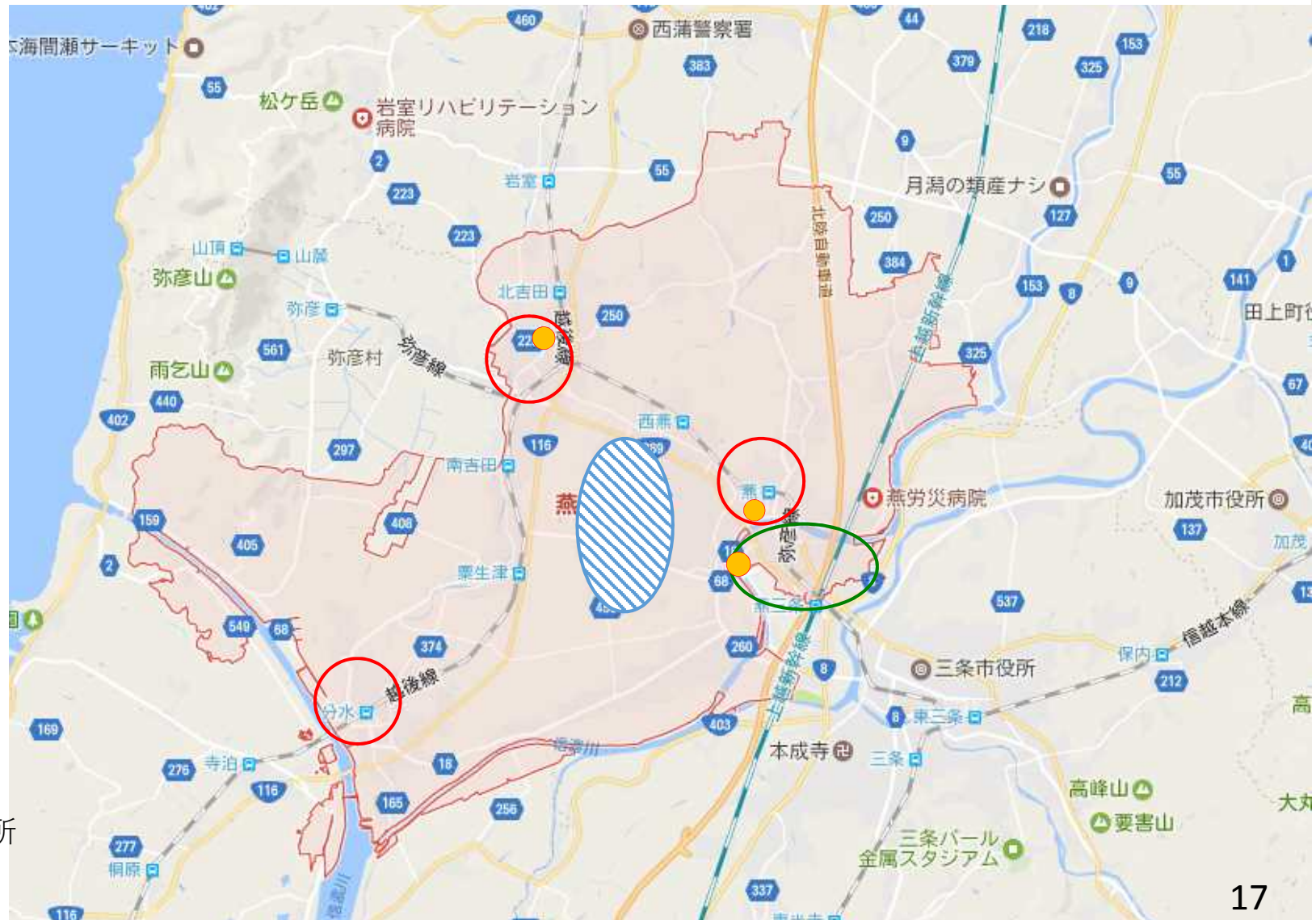
連携生活拠点
(燕三条)



産業拠点



特定空き家等
除去事業実施箇所



今後の課題

- 産業界をはじめとした民間と連携した生活拠点の更なる充実化
- 主体となるまちづくりプレイヤーの育成発掘
- 相続放棄による所有者不明空き家の増加
- 中心地から離れた所有者不明空き家の多くが活用困難

ご静聴ありがとうございました