

平成30年11月22日(木)

第7回 北陸における空き家対策に関する情報交換会

新潟県 空き家再生まちづくり支援事業について

新潟県土木部都市局建築住宅課
街並み推進係

空き家再生まちづくり支援事業 (H30新規)

◆ 街なかの賑わい空間創出のため、空き家の再生を図る市町村を支援します。

[都市部における空き家の影響]

- ・街並み、景観の連続性が失われる。
- ・除却後は空き地が増加する。
⇒賑わいが失われる。



**賑わい空間の創出
のため空き家を再生**

事業内容

STEP 1 (空き家等対策計画は未策定であるが3年以内に策定予定の市町村)

地区の空き家再生のための調査研究

- ・調査のための専門家派遣
- ・住民の合意形成のためのワークショップの開催 etc.

STEP 2 (STEP1を実施または空き家等対策計画を策定済みの市町村)

空き家の再生

- ・空き家の一部を地域に開放する公共的な用途とする部分改修

県の支援

①②とも事業に取り組む市町村の費用を1/2補助

①調査研究支援

上限: 250千円/市町村(県1/2、市町村1/2)

②空き家の再生支援

上限: 1,000千円/戸
(県1/3、市町村1/3、事業者1/3 等)

再生事例

商店街にある空き店舗
(酒屋)を一部改修し、
ギャラリーや街歩きの
休憩所として活用。



(改修前)



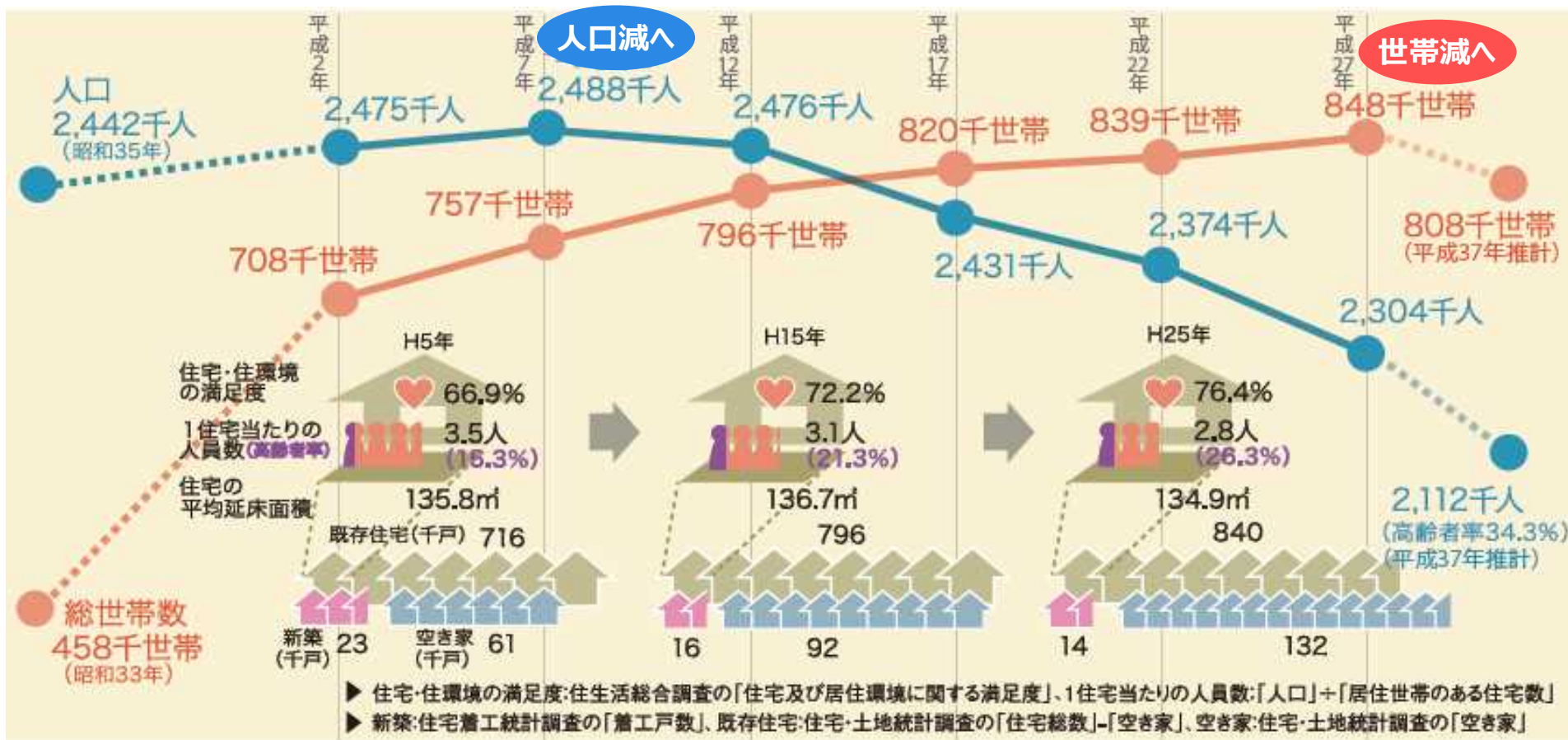
(改修後)

期待される効果

- 街なかの賑わいの創出
- 計画的な空き家対策の推進と空き家の減少

住宅数と世帯構成の変化

新潟県の人口・世帯数の推移 等

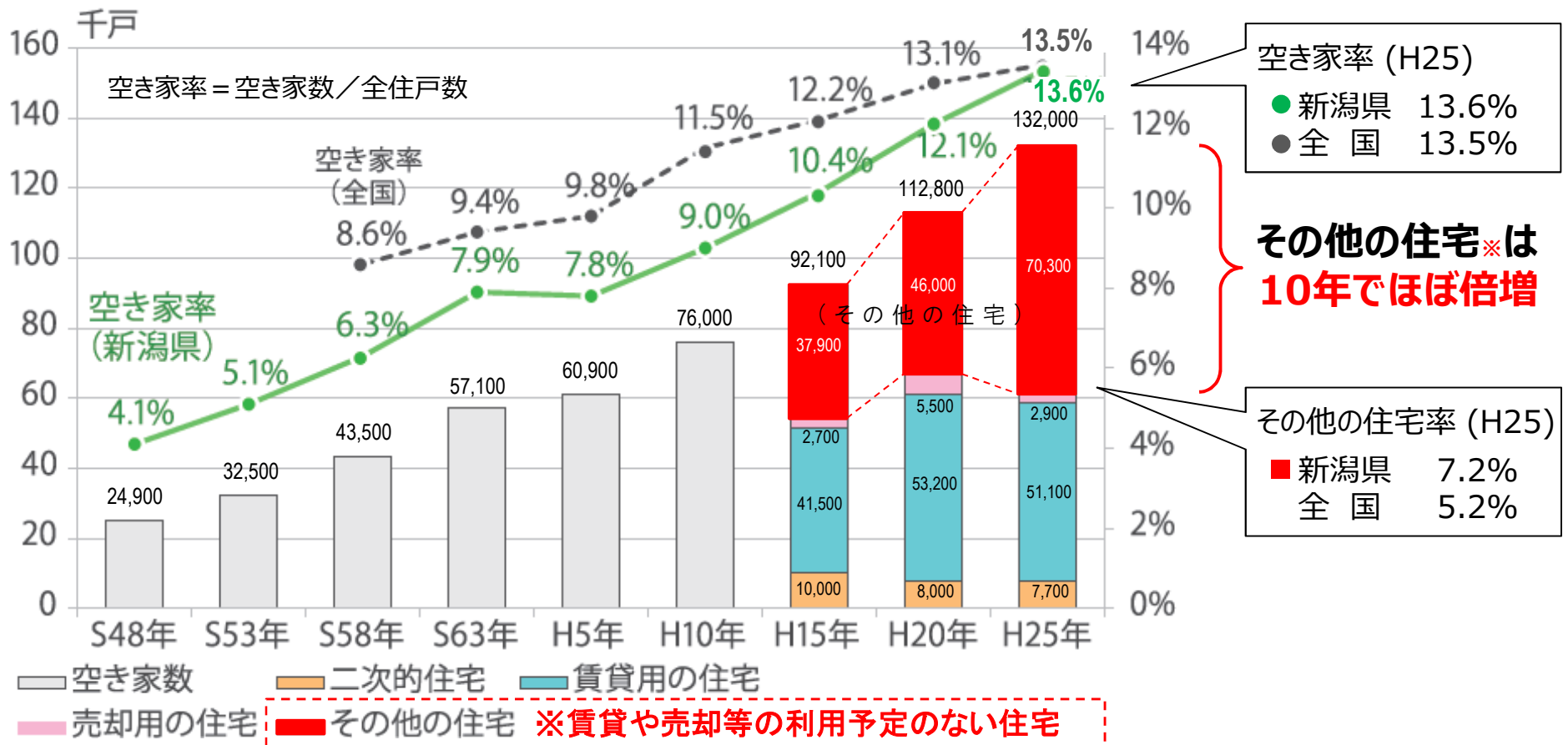


急激に変容 する「住生活」のカタチ

空き家数の推移

新潟県の空き家数の推移

出典：住宅・土地統計調査

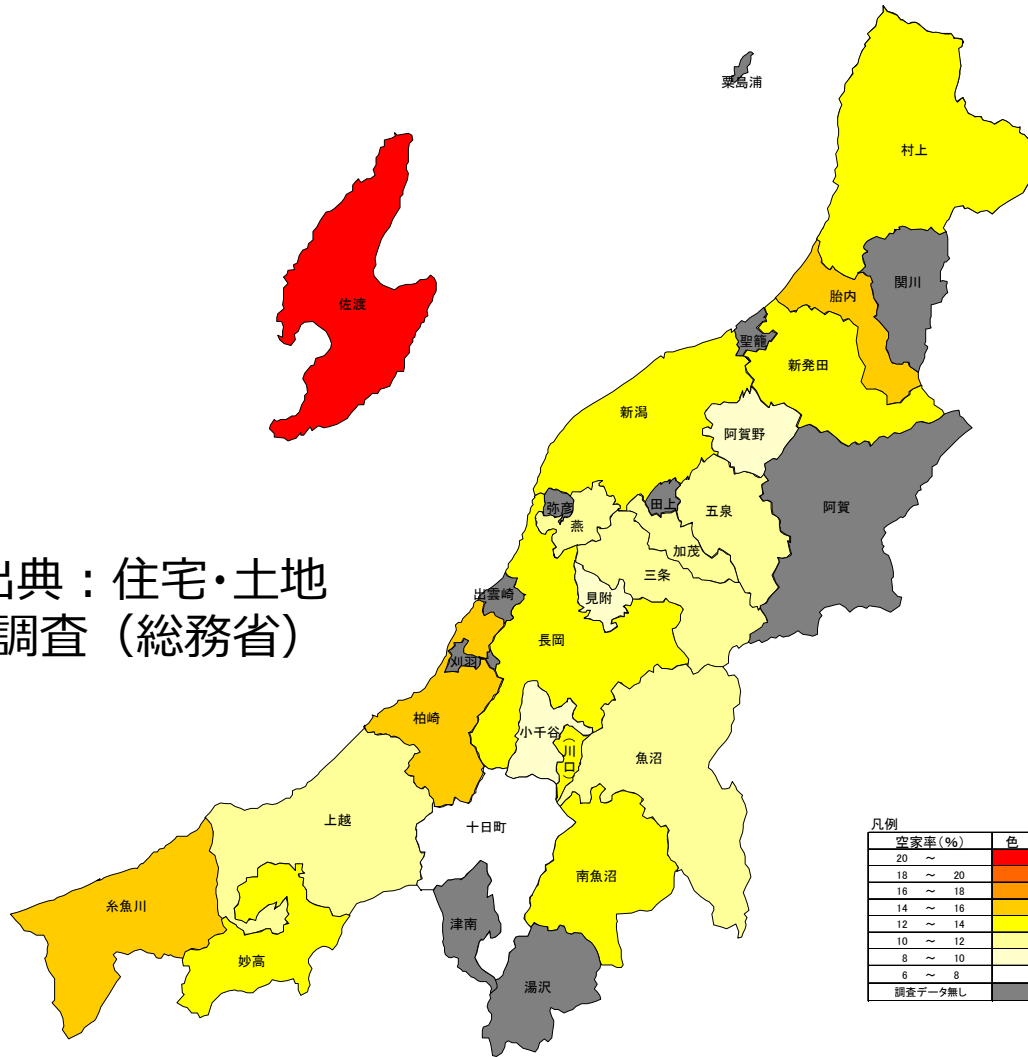


空き家数は **20年間で2倍以上** に増えている

I 新潟県における住生活の現状と課題

新潟県の市町村別空き家率

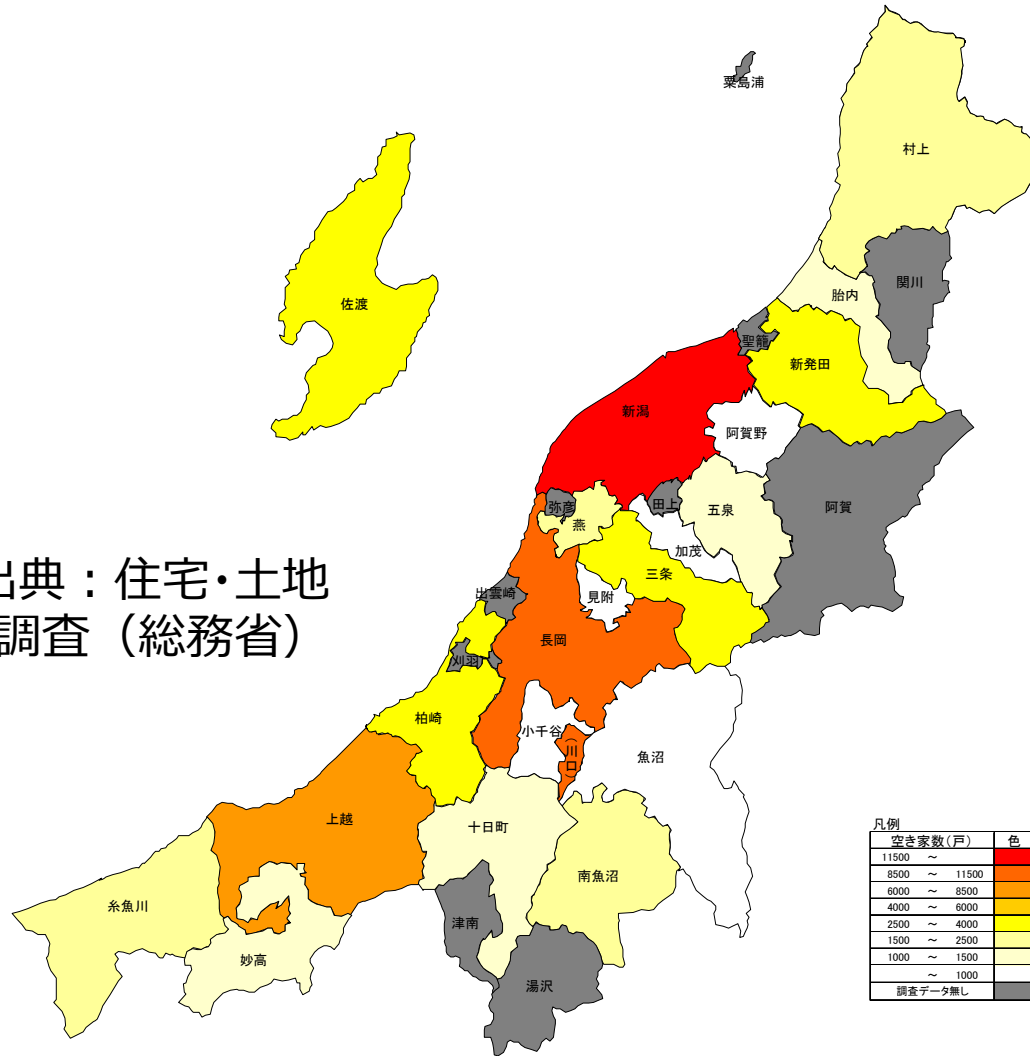
出典：住宅・土地
統計調査（総務省）



	平成25年 住宅・土地統計調査 空き家率(%)
新潟県計	13.6
新潟市	12.0
長岡市	12.6
三条市	10.9
柏崎市	14.3
新発田市	13.0
小千谷市	9.9
加茂市	10.6
十日町市	7.9
見附市	8.7
村上市	12.5
燕市	11.4
糸魚川市	14.5
妙高市	12.7
五泉市	10.5
上越市	11.7
阿賀野市	9.8
佐渡市	20.3
魚沼市	10.5
南魚沼市	13.9
胎内市	14.7
聖籠町	調査対象外
弥彦村	
田上町	
阿賀町	
出雲崎町	
湯沢町	
津南町	
刈羽村	
関川村	
粟島浦村	

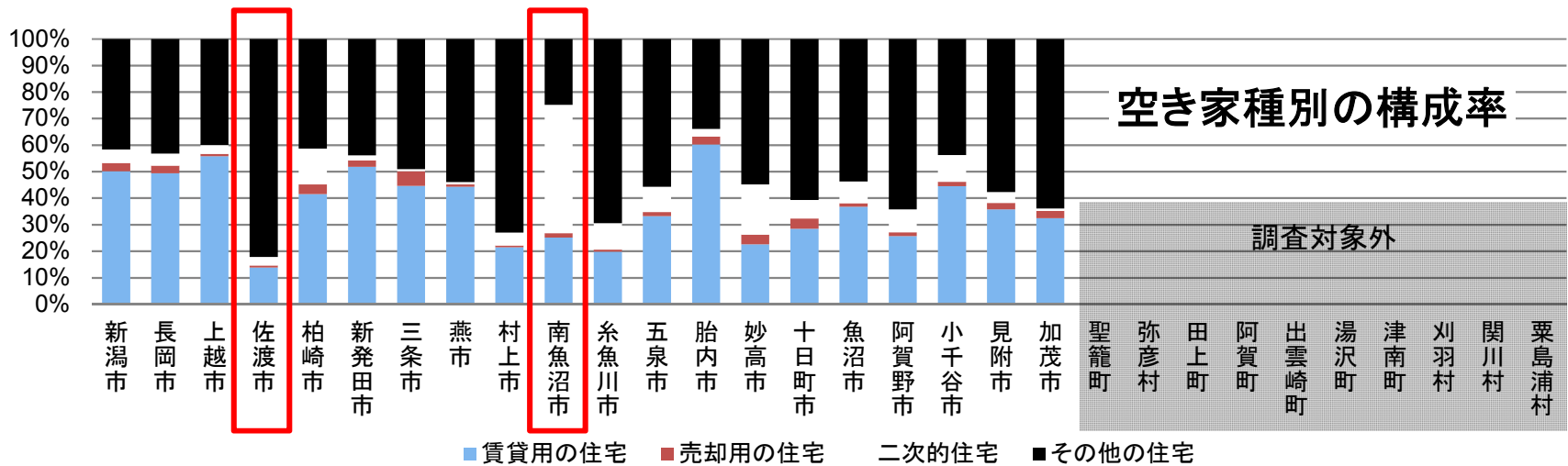
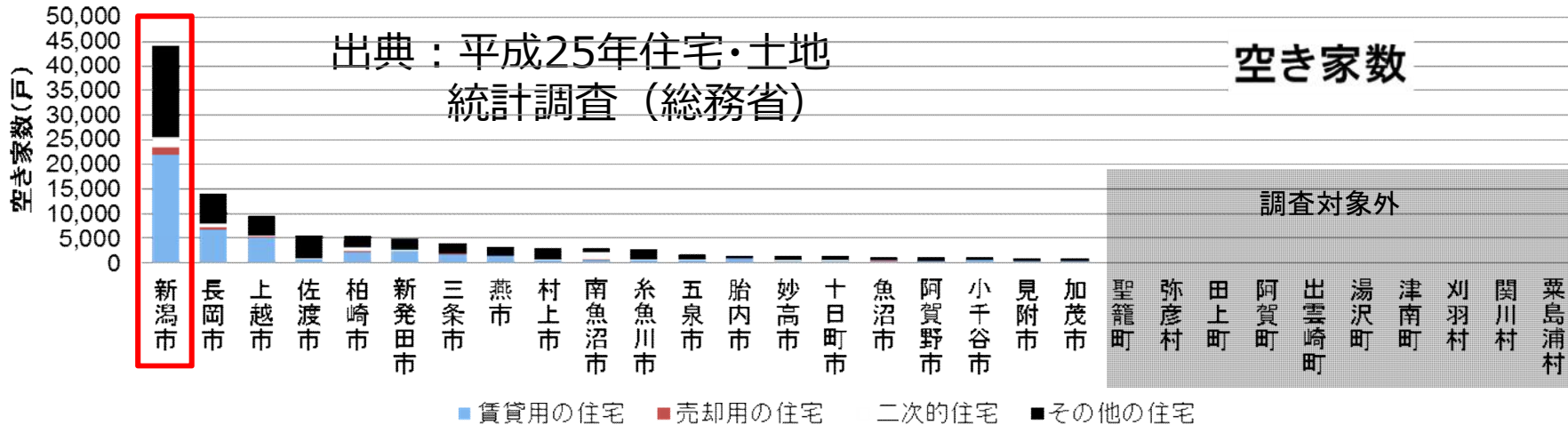
新潟県の市町村別空き家数

出典：住宅・土地
統計調査（総務省）



	平成25年 住宅・土地統計調査 空き家総数(戸)
新潟県計	132,000
新潟市	44,020
長岡市	14,130
三条市	4,010
柏崎市	5,490
新発田市	4,930
小千谷市	1,270
加茂市	1,120
十日町市	1,570
見附市	1,230
村上市	3,070
燕市	3,420
糸魚川市	2,820
妙高市	1,640
五泉市	1,900
上越市	9,520
阿賀野市	1,400
佐渡市	5,810
魚沼市	1,470
南魚沼市	3,050
胎内市	1,710
聖籠町	調査対象外
弥彦村	
田上町	
阿賀町	
出雲崎町	
湯沢町	
津南町	
刈羽村	
関川村	
粟島浦村	

新潟県市町村別の空き家の現状



各市町村に存在する空き家のうち、**賃貸用住宅は高い割合で構成されている**

空き家対策の推進

◆適正管理されていない空き家が増加し、周辺環境を脅かす事例が各地で発生していることを受け、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年に施行され、法に基づく対策等に取り組んでいます。

県の空き家の現状

平成25年(2013年)の県内における空き家数は約13万戸、空き家率は13.6%と推計され、年々増加傾向にあり、世帯数は今後減少局面となることから今後さらに増加する見込みとなっています。

市町村の空き家対策

法制定により、空き家対策の実質の主体は市町村と定められ、法施行以前からの取組も含め、各市町村で様々な施策が展開されています。

【市町村独自の取組 (H30.9.1現在)】

- 空き家条例の策定 …18市町村
- 任意協議会の設置 …12市町村
- 空き家バンク …25市町村
- 空き家改修支援 …19市町村
- 空き家除却支援 … 8市町村
- その他条例による措置、実態調査など

【空き家特措法に基づく取組 (H30.9.1現在)】

- 空家等対策計画策定 (第6条) …15市町村
- 法定協議会の設置 (第7条) … 6市町村
- 特定空家等の認定 (第14条) …11市町村
- 代執行・略式代執行 (同条) … 5市町村
- その他空家等立入調査、税情報内部利用など

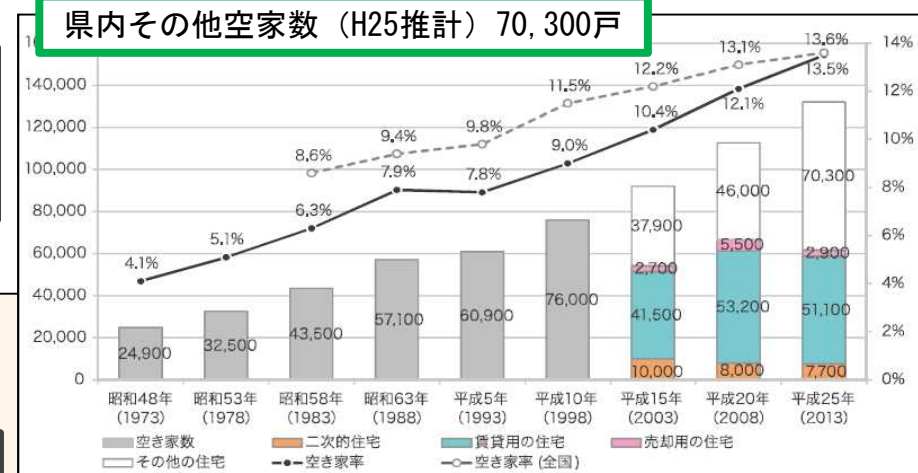


県の支援

県は、市町村が講ずる措置について、情報提供や助言、市町村相互の連絡調整など必要な援助を行うことが法律上求められており、庁内で連携して支援しています。

【県の取組】

- 市町村・関係団体との連絡調整会議の開催
- 庁内連絡会議の開催
- 県単事業で空家対策にも有効な事業紹介など



空家法の概要

● 空家法の特徴

- ・所有者が覚知できない著しく管理不全な空き家について、即時代執行が可能
- ・空家等の所有者を把握するために、必要な限度で税情報の内部利用が可能 など

● 各主体の役割と取り組み

県の役割・取り組み

役割：市町村の支援

取組内容：情報提供、技術的助言、
市町村相互の連絡調整

H25～ 庁内連絡会議の開催

H27～ 市町村連絡調整会議の開催

H29～ 総合連絡調整会議の開催(市町村+関係団体)

H30 新潟県空き家対策レポートの作成

市町村の役割・取り組み

役割：空き家等対策の主体

取組の例：①体制の構築：**空家等対策計画**の策定

▼
②実態の把握：空家等実態調査の実施

▼
③対策の検討：所有者の特定・管理指導

▼
④支援の実施：各種事業・法制度の活用

空家等対策計画を策定することにより、国・県の各種補助事業が利用可能となる

県内市町村の取組状況 (H30.10)

母数：30 (市町村数)

① 体制整備

計画等策定 7 → **15**

法定協議会 3 → **6**

③ 管理不全対策

税制措置 9 → **9**

除却支援 6 → **8**

⑤ 応急措置

他法令適用 5 → **7**

条例措置 12 → **12**

② 発生防止

実態把握 22 → **30**

法令指導等 7 → **9**

相談窓口 29 → **30**

④ 利活用・流通

空き家バンク 22 → **25**

全国版バンク 0 → **15**

改修支援 15 → **19**

⑥ 強制執行

行政代執行 2 → **3**

略式代執行 2 → **4**

県内市町村の取組状況 (H30.10)

空家等対策計画

15

H29年度末

20

H30年度末
(予定)

28

策定予定あり

空き家戸数 ※

12,641

H29年度末

14,104

H30年10月

※ 市町村により判定基準や対象範囲が異なる

特定空家等戸数 ※

494

11市町村

H29年度末

552

11市町村

H30年10月

772

12市町村

H30年10月

これまでに認定した特定空家等の戸数(重複除)

市町村の体制整備が進むにつれて、空き家の把握や認定も加速している

空き家対策についての市町村の課題

管内の空き家の状況

- ・把握対象、手法、空き家の基準は様々
- ・特定空き家の認定スタンスも様々
- ・結果をいかに地域で共有するか？

体制整備(計画策定)

- ・H30・H31が計画策定のピーク？
→ 9割が今後策定予定あり
- ・条例の対応もセットで考える

発生防止

- ・市町村により取組の差が大きい
- ・啓発手法に様々な工夫事例あり
- ・民間団体との連携で行政負担軽減

利活用・流通

- ・空き家の増加に比べて件数が少ない
- ・民間との連携で成果を出した事例あり
- ・バンクが移住・定住の入り口になる

解体・撤去

- ・除却補助には消極的
- ・行政が対応しすぎるとモラルハザード
- ・代執行等のノウハウ不足(特に法務)

その他

- ・「バランスよく全て実施」は大変
- ・ふるさと納税の活用
- ・民間の空き家サービスが未発達

空き家対策の今後の課題は、発生防止と民間との連携

関連する県の取り組み

● 会議の開催（都市政策課）

ア【H25～】新潟県空き家対策庁内担当者連絡調整会議

イ【H27～】市町村空き家対策担当者連絡調整会議（市町村）

ウ【H29～】新潟県空き家対策総合連絡調整会議（市町村＋関係団体）

● 【H30】新潟県空き家対策レポートの作成・提供（都市政策課）

● 【H30】計画策定支援のための市町村個別ヒアリング（都市政策課）

● 相談体制の整備

ア【H20～】関連団体との包括協定（新潟暮らし推進課）

移住希望者から要望の多い空き家の取引・リフォームに関する相談体制整備のため、不動産及び建築団体と包括協定を締結し、市町村の個別協定締結を促すもの。

イ【H25～】空き家相談窓口の設置（都市政策課）

新潟県宅地建物取引業協会、土地家屋調査士会、行政書士会との連携により、空き家無料相談窓口を県内13カ所に開設。

● 空き家対策にも有効な補助事業（県単）

ア【H28～】新潟県移住者受入体制支援モデル事業（新潟暮らし推進課）

○ 家財道具等処分支援事業 ○ 空き家等活用支援事業

イ【H30新規】空き家再生まちづくり支援事業（建築住宅課）

○ 空き家再生のための調査研究支援 ○ 空き家再生(部分改修)支援

新潟県空き家対策レポート

目的

- ・市町村の空き家対策の手引き書

内容

- ・県内外の先進事例の紹介
- ・制度や手続き情報の集約 など

現在の状況

- ・H30.4に当面市町村で使用する部分を先行編集し、素案として提供済み
- ・今後、民間事例等の記事((未)マークの部分)を追加し、完成版を提供予定



市町村ヒアリングの実施状況

目的

- ・市町村個別の課題の把握、個別相談（特に、体制整備（計画策定等）の部分）
- ・今後の取り組みに関する意見交換

主な話題

- (1)管内の空き家の状況（実態把握）
- (2)体制整備（計画策定）
- (3)発生抑制
- (4)利活用・流通
- (5)老朽空き家対策 等

現在の状況

- ・H30.6～H30.9に13市町村で実施
- ・引き続き、市町村及び関係団体とヒアリングを随時実施し、県施策に反映

実施日	市町村名
6月8日	湯沢町、十日町市
6月26日	聖籠町、阿賀野市
7月18日	小千谷市、弥彦村
7月20日	村上市、関川村
8月21日	出雲崎町
8月27日	田上町
9月4日	刈羽村、加茂市
9月11日	見附市
	計 13市町村

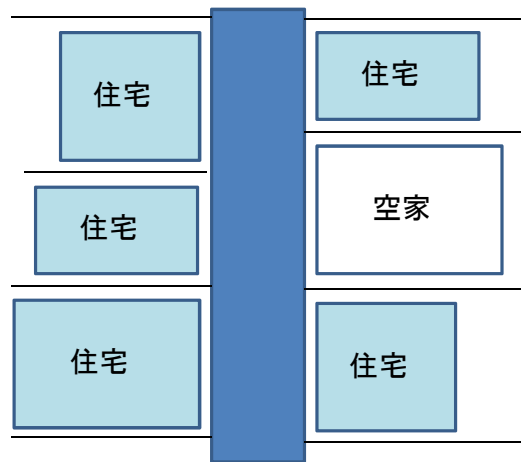
新潟県空き家再生まちづくり支援事業

街なかのにぎわい空間の創出のため、既存ストックの活用を図る市町村を支援



- **まちなか**における老朽化の影響
- ・街並み・景観の連続性がなくなる。
 - ・賑わいを損ねる。
 - ・除却すると空き地となる。

**にぎわい空間の創出のため
空き家を再生**



「まちなか」のイメージ

①調査研究

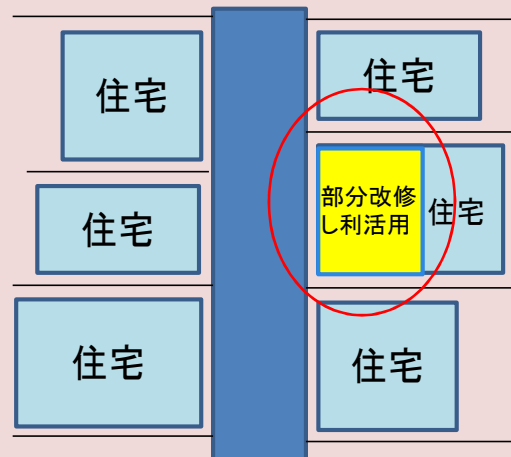
専門家派遣

住民の合意形成

※国事業適用外

空家等対策計画
策定

②再生（部分改修）



※国事業適用外

■考え方

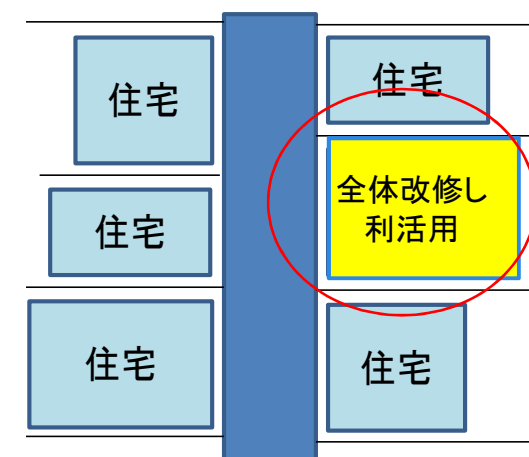
①調査研究【ソフト支援】

- ・国事業の前提となる空家等対策計画の策定を促す

②再生【ハード支援】

- ・まちなか再生のために必要な、国事業適用外となる部分改修を支援

国事業で全部改修



新潟県空き家再生まちづくり支援事業

(定義)

再生	<p>空き家を改修し、次のいずれかに該当するものとして活用することをいう。</p> <ul style="list-style-type: none">ア <u>地域住民の交流を目的とした拠点施設</u>イ <u>来訪者への情報発信を目的とした観光案内施設</u>ウ <u>地場産業や伝統技術を活かした創作活動施設</u>エ <u>地域の文化を伝える情報発信施設</u>オ <u>その他まちなかの賑わい空間の創出に寄与すると知事が認めた施設</u>
部分改修	<p>改修する部分の面積が、建築物の延べ<u>床面積の1/2以内かつ、100㎡を超えないもの。</u></p>

新潟県空き家再生まちづくり支援事業

(補助対象事業)

補助対象事業は、空き家再生まちづくり実施方針に基づく、次に掲げる事業とする。

<p>調査研究 事業</p>	<p>ア まちなかの賑わいの創出に関する勉強会、 相談会等への<u>専門家派遣</u></p> <p>イ 地区の賑わいの創出について、住民の合意 形成を図るための<u>ワークショップ等の開催</u>及び その<u>周知啓発</u></p> <p>ウ 空き家の建物状況調査をするための<u>専門家 派遣</u></p>
<p>再生事業</p>	<p>空き家の再生に関する部分改修に係る<u>設計、 工事監理及び工事</u></p>

新潟県空き家再生まちづくり支援事業

(主な要件)

区域要件

※調査研究、再生とも

次の各号に掲げるもののうち、いずれかに該当するもの。

ア 国勢調査の結果に基づく人口集中地区内
(今後、直近の国勢調査の結果にもとづく人口集中地区に含まれると見込まれる区域を含む)

イ 鉄道駅(ピーク時1時間あたり運行本数(片道)が3本以上)から1kmの範囲内

ウ バス停留所(ピーク時1時間あたり運行本数(片道)が3本以上)から半径500mの範囲内

エ 年間入り込み客数が概ね10万人以上の、歴史的、景観的に優れた資源から半径1kmの範囲内