

町家の活用促進に係る調査報告書（市場流通等編）

概要版

平成31年4月

上越市

目次

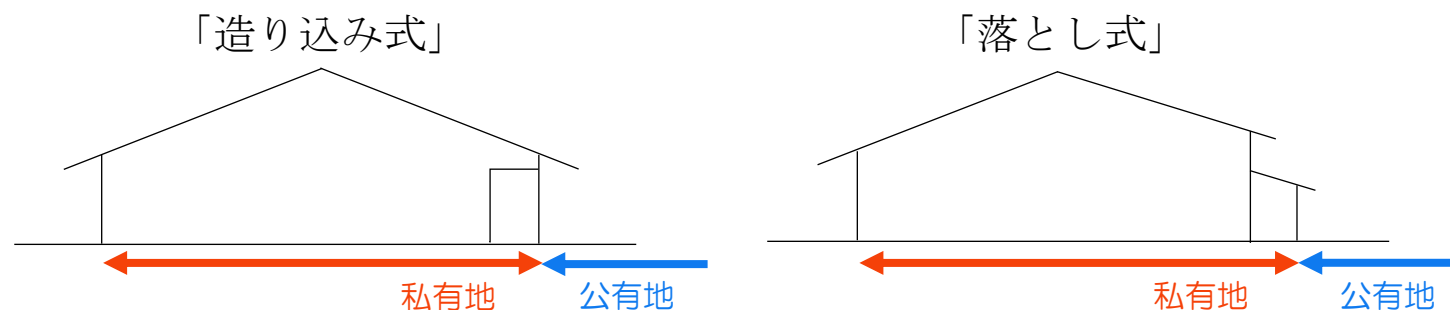
高田のまちの歴史	• • • • • • •	3
不動産取引の現状	• • • • • • •	4
まち・町家の課題	• • • • • • •	6
災害に対して	• • • • • • •	8
提 案	• • • • • • •	9

高田のまちの歴史

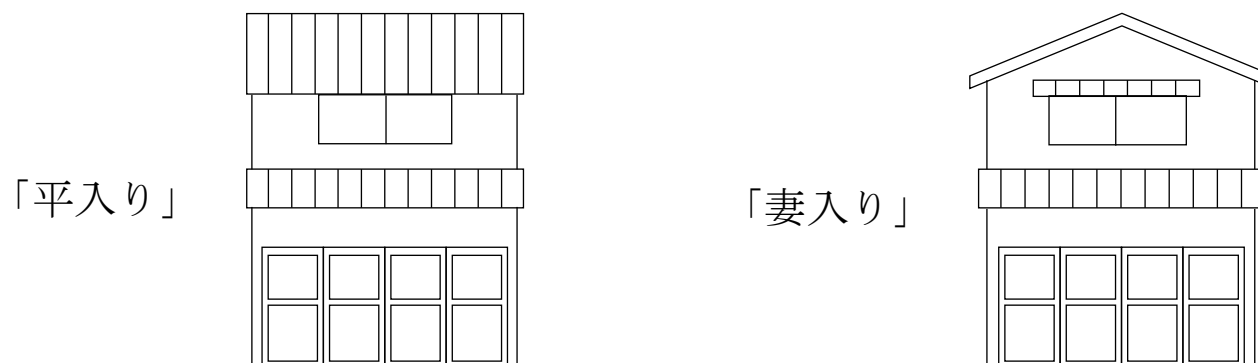
高田城の築城 1614年～ 青田川の西側は、町人町や寺院を置き、
碁盤の目のようになった。

雁木通りの誕生 ⇒ 雁木町家の誕生 (1673年頃)

○雁木



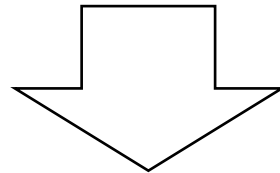
○町家



不動産取引の現状

- ・ 賃貸取引（アパート、貸家）
- ・ 売買取引（土地）
- ・ 売買取引（家屋）

いずれも、「取引の盛んでないエリア」と
「町家エリア」はほぼ一致する。

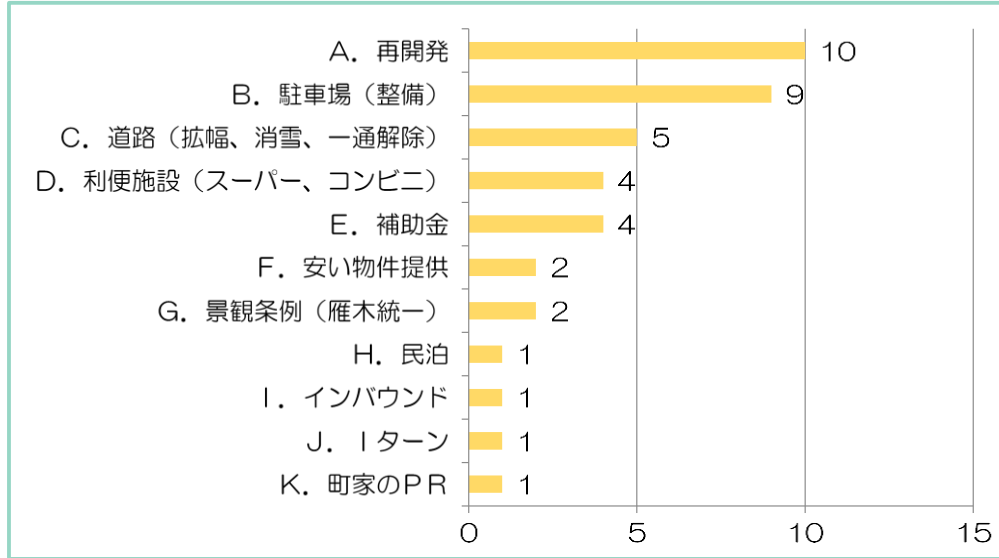


「町家エリア」は不動産の流通性（動き）が乏しい。

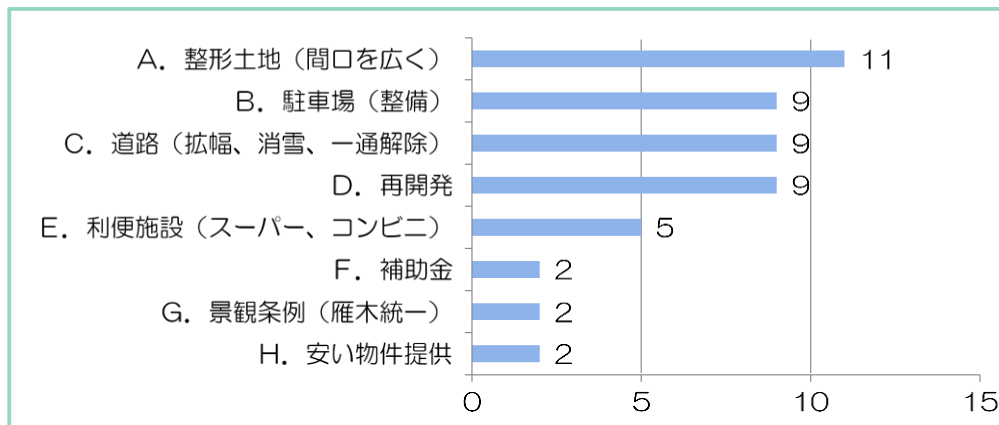
抜粋

不動産業者へのアンケート結果

○ 高田地区の建物取引を活発にするために必要なこと



○ 高田地区の土地取引を活発にするために必要なこと



課題	対応策
駐車場の不足	<ul style="list-style-type: none"> 複数の用地をまとめるための駐車場組合の創設 空き家を解体した場合の固定資産税の減免制度 ITを利用したカーシェアや公共交通の利用促進
新築アパート、マンションの供給不足	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の解体によるまとまった用地の確保
狭あい道路	<ul style="list-style-type: none"> まちなかの再開発計画の推進
空き家の増加	<ul style="list-style-type: none"> 登録の簡易化等による空き家情報バンクの有効活用 リノベーションの推進 貸家としての利活用促進 空き家の解体の推進 相談窓口の一元化 創業支援対策
土地形状の特異性	<ul style="list-style-type: none"> 町家再生に関する活動団体が情報共有するためのサミットの実施 まちなかの再開発計画の推進

まち・町家の課題

高田のまちは雁木や町家があり、歴史・文化を肌で感じることができる情緒深いまちであり、徒歩で生活できるまちでもある。一方、課題として、駐車場の確保が困難であり、道路が狭い、買い物が不便、賃貸物件が少ない点が指摘される。

まちの課題

駐車場の確保できない

道路が狭い



町家の課題

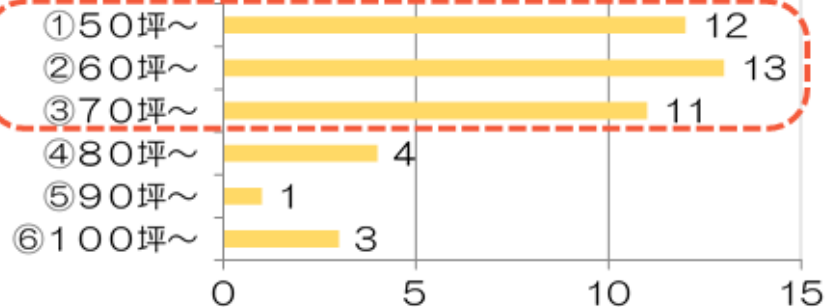
間口が狭い

吹き抜けて寒い

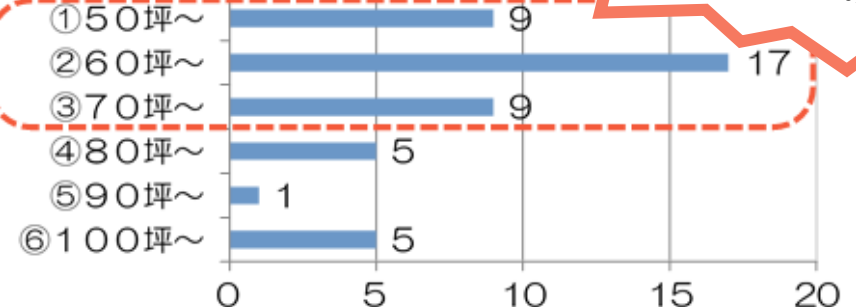
隣の家の音が聞こえる

約8割の方が50~70坪の広さの土地を求めている!

建物付きの土地



土地のみ

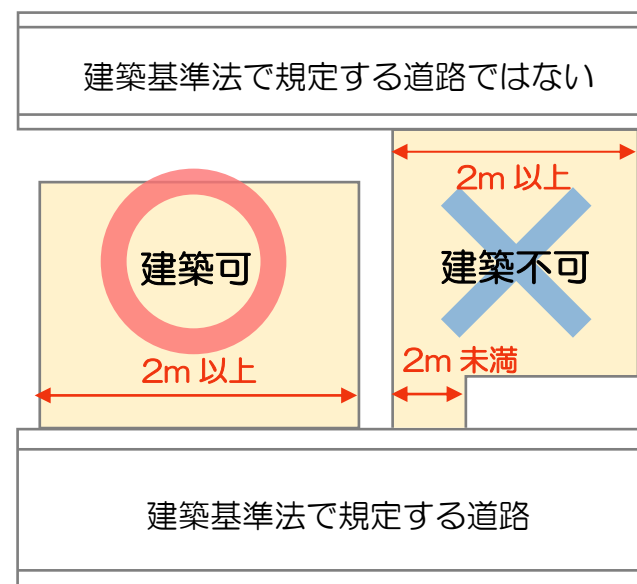


道路が狭いと・・・

「家を建てられないかも」

建物を建てるには、原則、その敷地が建築基準法で規定する道路に2m以上接している必要があります(建築基準法第43条)。建築基準法で規定する道路とは、原則、公道などの幅員4m以上のものを指します(法第42条)。

このため、幅員4m以下の狭い道路だと、家を建てたり、既に建物が建っていたとしても建て替えができないことがあります。もちろん、そもそも敷地が2m未満しか接していない場合も同様です。



「除雪車が入らないかも」

道路が狭いと除雪車が入れないことがあります。この場合は、ご近所等で協力して除雪する必要があります。消雪パイプが敷設されていることもあります。大雪が降った日には、やはりご近所の方々と協力して除雪しなければなりません。

災害に対して

火災

- 町家は連担し、隣接しているため大きな火災になる。
- 町家エリア＝準防火地域となっている。

準防火地域とは

家屋が密集している地域において、火災の危険を防ぐため指定する区域であり、上越市においては、高田市街地と直江津市街地及び柿崎市街地を中心に指定しています。

準防火地域では、火が燃え広がるおそれのある外壁の開口部（玄関ドア・窓・換気扇など）に防火設備（防火戸となる網入りガラスなど）の措置が必要となります。

地震

- 町家は旧耐震基準の建物が多いため、耐震性が低い。
- 町家は家と家に挟まれて建っていることや、間口が狭く奥行の長い形状であるため、歯抜けがあると耐震性が低くなることもある。

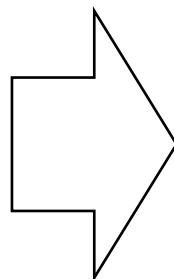
旧耐震基準とは

昭和 56 年 6 月に建物の耐震性に関する決まりが大きく変わりました。

このため、昭和 56 年 5 月以前に着工された建物は古い基準で建てられており、新しく建てられた建物より、耐震性が低いことが多いです。

提 案

- ・ 駐車場
- ・ 買い物
- ・ 新築物件の供給
- ・ 道路整備
- ・ 空き家
- ・ 土地形状
- ・ 災害
- ・ 観光



町家と雁木を保存、活用し、そこに人が住み、
創業して人々の交流が生まれる環境づくりが
理想であるが、人が住み続ける、人が住むために
どうしたらよいかという視点で、

「駐車場の確保」

「今の敷地に家を建てる」

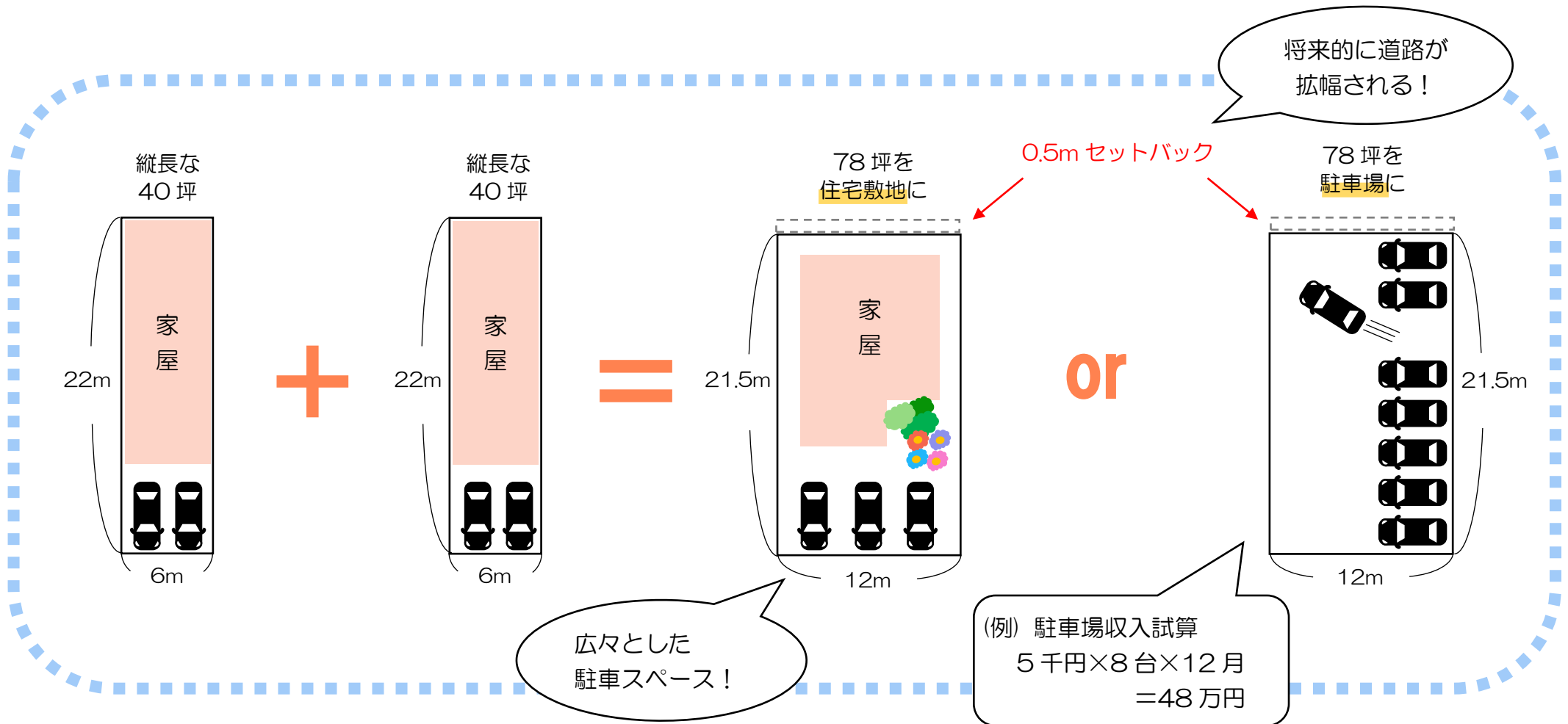
「空き家に対する取組」

に関し、次のページ以降で説明する。

他の分野に関する提案は、建築士会の活動、
地方創生の取組などに委ねる

「駐車場の確保」 …… 土地の確保、再開発の推進

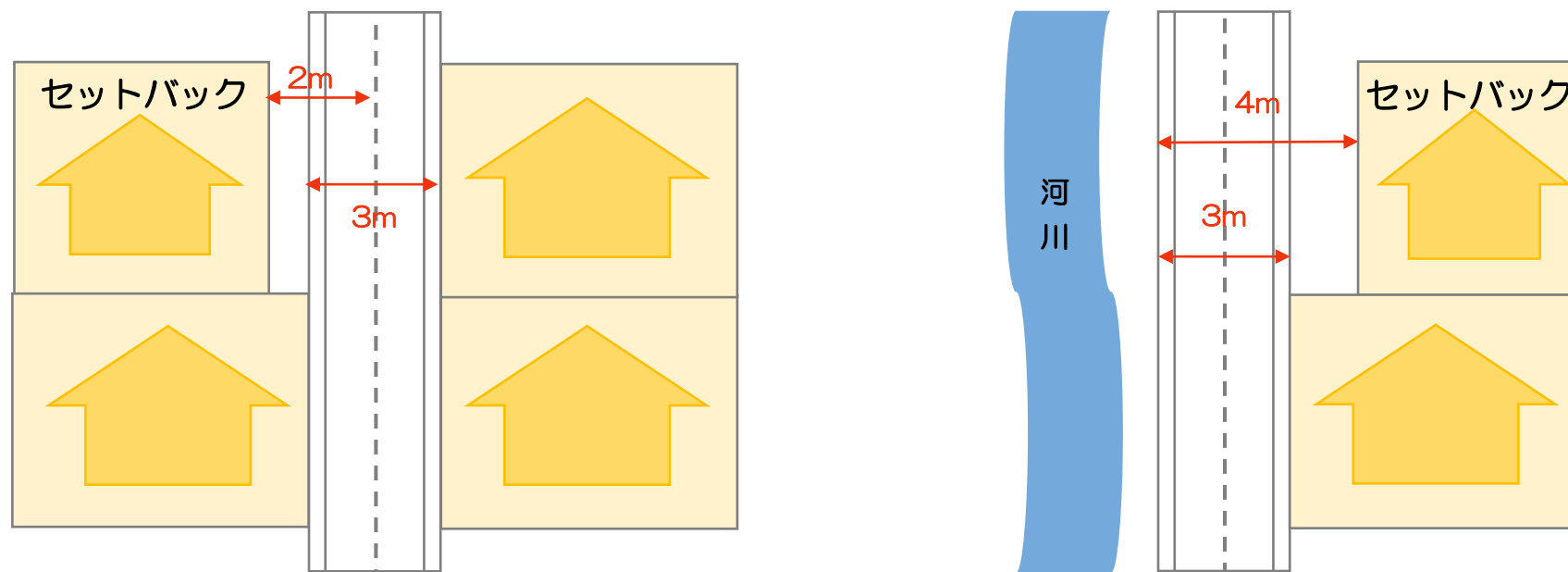
例 町家2軒分の敷地を合わせることで、土地が活用しやすくなります。
活用する見込みのない空き家（町家）が重なっていれば、まとめて取り壊すことで費用を抑えることができます。



「今の敷地に家を建てる」

基本的に、建築基準法で定める道路とは幅員 4m 以上のものを指します（法第 42 条）。しかし、これには例外があり、幅員 4m 未満でも道路として扱うことがあります（法第 42 条第 2 項）。これはみなし道路や 2 項道路とされています。

このみなし道路、2 項道路である場合、将来的に道路幅を広くするため、家を建てたり、既に建物が建っていたとしても建て替えるときには道路の中心線から 2m の位置まで敷地を下げなければいけません。さらに、道路の反対側が河川である場合は、道路の端から 4m の位置まで下げなければいけません。これをセットバックと言います。セットバックした分の敷地は使うことができず狭くなりますが、家を建てることができます。



「空き家に対する取組」

- 適切な維持管理
- 空き家情報バンクへの登録

- リノベーション、リフォーム

事例：シェアハウス大町、高田小町、今井染物屋等

- 除却の検討

○売買賃貸する前に

- ・家財等の保管場所を探しましょう
- ・権利関係（所有権、抵当権等）を確認しましょう

○売買賃貸しやすい物件

- ・所有者が明確（登記、相続されている）
- ・維持管理されている
- ・不要な家財等は処分してある
- ・価格設定が安価

市の支援制度

適切な維持管理 ⇒ 管理を請け負う団体の紹介

売買・賃貸 ⇒ 空き家情報バンク制度

購入した空き家のリフォーム ⇒ 空き家定住促進利活用補助金

生家へ移住に伴うリフォーム ⇒ 定住促進生家等利活用補助金

空き家の取り壊し ⇒ 空き家等及び特定空き家等除却費補助金