

# 認定特定非営利活動法人 都市環境協会

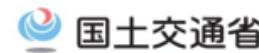
事業名	新潟市空き家空地対策協議会の構築と、中間所有組織による隣地集約
事業概要	不動産団体や有資格者で空き家空地対策協議会を構築し、新潟市と連携する。空き家の減戸を目的とした隣地集約事業。空家の除却を希望する市民に、跡地活用迄の相談に応じ、所有者同意なら解体除却を支援。

団体情報		取組内容及び成果
所在地		新潟市中央区烏帽子町3109
設立時期		平成12年1月26日
団体HP		<a href="https://niigata-bs.sakura.ne.jp/toshikankyo/">https://niigata-bs.sakura.ne.jp/toshikankyo/</a>
事業地域	新潟市	
事業スキーム	<p>凡例 <span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> ...実施事業者 <span style="background-color: #0070C0; color: white; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> ...自治体</p> <pre> graph TD     subgraph "事業スキーム"         direction TB         A[新潟市] --&gt; B[空き家所有者]         A --&gt; C[事務局]         A --&gt; D[空き家調査チーム]         A --&gt; E[構成団体相談会]         A --&gt; F[伴走型担当団体]         A --&gt; G[提案型担当団体]         A --&gt; H[新潟市空き家空地対策協議会]                  B --&gt; I[①空き家空地支援法人の設置検討]         B --&gt; J[②空き家等管理活用支援法人(案)]         B --&gt; K[③中間組織の在り方]         B --&gt; L[④ハード事業(地域福利増進活用)]         B --&gt; M[⑤ハード事業(能動的隣地集約)]                  C --&gt; N[①-1調整]         C --&gt; O[①-2先進事例調査]         C --&gt; P[①-3空き家除却と跡地活用調査]         C --&gt; Q[①-4地域活性化の評価方法]         C --&gt; R[①-5申請ひな形]         C --&gt; S[①-6指定協議]         C --&gt; T[①-7業界への周知]                  D --&gt; U[②-1空き家調査]         D --&gt; V[②-2啓発書送付]         D --&gt; W[②-3相談対応]         D --&gt; X[②-4伴走対応]         D --&gt; Y[②-5提案型対応]                  E --&gt; Z[③-1課題の抽出]         E --&gt; AA[③-2解決策の提示]         E --&gt; BB[③-3検討]         E --&gt; CC[③-4空き家バンク登録後の提案型解決]         E --&gt; DD[③-5申請書作成]                  F --&gt; EE[④-1防災空地・公衆用道路・雪捨て場活用]         F --&gt; FF[④-2ハード事業(能動的隣地集約)]                  G --&gt; GG[事業提案]     end </pre>	
<b>①空き家空地支援法人の設置検討</b> 構成団体の総意として、新潟市に本年度中に、空家等管理活用支援法人（以下支援法人）の指定を要望し、新潟市建築部長より、年度内制度設計をいただけました。（12月26日策定完了） 機能強化の為に、全国の事例を調査したが、支援法人が解体の為に、国の支援メニューを活用した事例は見つからなかった。 先例が無い為、行政書士会を中心に、地域福利増進活用を評価基準とした支援事業の評価ルールを策定し、その申請ひな形を作成しました。		<b>③中間組織の在り方</b> 空き家の隣地住民が、空き家の取得意向が無い場合、中間所有する組織が必要になります。新潟市土地開発公社にその任を担って頂く為の課題の抽出と、その解決策を新潟市財務部長のご支援の下、協議を行いました。結果として、 ・新潟市が市の事業として、空き家を活用した道路拡幅事業を組成する必要がある事。 ・目的を防災に資する道路拡幅と定義し、その取得の判断と管理には、民間活力を使うことが実効性を高めると思われる事から、支援法人でのモデル事業を重ねる事とした。
<b>②空き家等管理活用支援法人(案)</b> 空き家等管理活用法人の相談業務をイメージして、狭隘道路で構成される旧市街地に約7万戸の新聞折込と、201戸現地調査を実施し、所有者の登記簿調査まで行い、空き家に関する啓発と相談の案内を実施した。この活動により構成団体が実施した相談会に参加いただきました。 支援法人が空き家相談を受けて伴走型の事業提案をするモデル事業を行った所、前面道路が分筆されており、所有者確認ができない事例が発生しました。		<b>④ハード事業(地域福利増進活用)</b> 支援法人での空き家の解体と、残地の道路拡幅等の地域福利増進活用の実践事例として、新潟市秋葉区建設課と協議の上、ハード事業を実施しました。
		<b>⑤ハード事業(能動的隣地集約)</b> 支援法人での隣地集約事業として、隣地の所有者より、空き家を取得しました。 逆側の土地所有者が亡くなり、連絡が取れなくなり、登記簿の相続登記の義務化の欠陥が見つかりました。

事業目標：空き家対策総合支援事業を、民間活力での実施出来る体制の構築

## 空き家対策総合支援事業

令和7年度当初予算：59億円



空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援（事業期間：平成28年度～令和7年度）

### ■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

#### ＜空き家対策基本事業＞

- 空き家の**除却**（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の**実態把握**
- 空き家の**所有者の特定**

#### ＜補助率＞

空き家の所有者が実施		
除却	国	地方公共団体
	2/5	2/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5  
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

#### 空き家の所有者が実施

地方公共団体	所有者
1/3	1/3

民間提案型の空家等管理活用支援法人の指定ルールを定め、  
市の代わりに、民間事業者が空き家対策を実施する。

### ①新潟市空き家空地支援法人の設置検討

除却後の地域活性化＝地域福利増進活用⇒道路拡幅による都市防災強化+市場流通性向上と隣地集約による空家の減戸

### ②空家等管理活用支援法人のモデル実施 空き家相談からの地域福利増進活用・業者による地域福利増進活用提案

### ③中間組織の在り方 国民からの土地の寄付⇒防災空地として中間所有⇒道路拡幅による都市防災強化

### ④⑤ハード事業 宅建業者による地域福利増進活用提案(道路拡幅と残地の雪捨て場や公園管理用駐車場としての使用)

# 認定特定非営利活動法人 都市環境協会

## ①新潟市空き家空地支援法人の設置検討

- 業界団体から新潟市へ、年度内の空家等管理活用支援法人指定の要望があり、建築部で制度設計を頂きました。
- 相談、啓発の次のステップである、土地の整備にも民間提案が出来る環境整備を行いました。

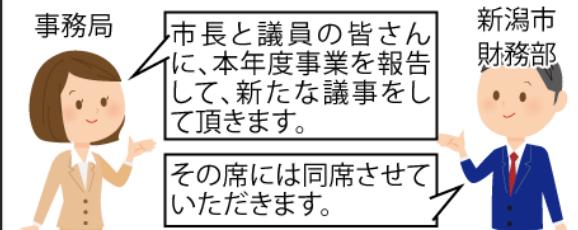
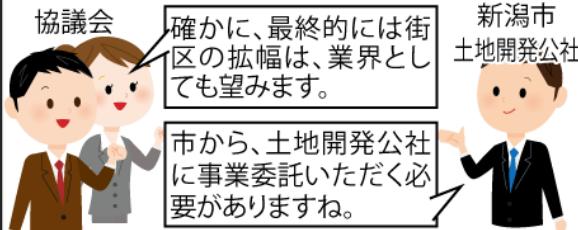
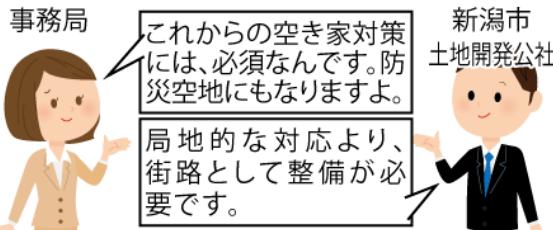
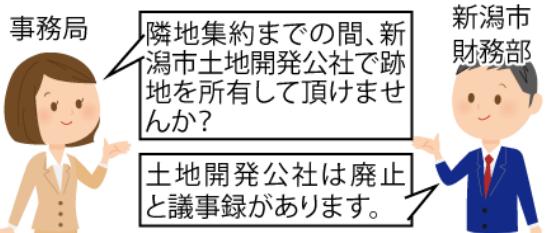
## ②空家等管理活用支援法人のモデル実施 ○空き家相談からの伴走支援・業者提案による跡地活用

<p><b>空家等管理活用支援法人が新潟市にできる。</b></p> <p>事務局 新潟市建築部</p> <p>本年度事業について、空き家対策計画に民間提案を書き加え、空家等管理活用支援法人を指定しませんか。 そうですね</p>	<p><b>地域活性化の基準は？</b></p> <p>協議会メンバー 事務局</p> <p>支援法人の活動に公費が入る以上、地域活性化の定義が必要ですね。 協議会で調査しましょう。</p> <p>所有者不明の土地を公共利用する基準が、国から示されているね。</p>	<p><b>空き家解決は「伴走型」と「提案型」</b></p> <p>空き家所有者 協議会メンバー</p> <p>支援法人に空き家相談に来ました 専門家としてご提案するのが、伴走型支援です。</p> <p>空き家の所有者を探し、解体して、道路拡幅を実施するのが、提案型 空き家を壊して道路を広げれば、近隣の空家が流通するのでは？</p>
<p>協議会 新潟市建築部</p> <p>震災対応等で年末になりましたが、まずは、相談と啓発版が出来ました。 解体や跡地活用など、更に進めて考えますね。</p>	<p>防災空地 事務局</p> <p>防災空地や公園や道路が、事例としてあるね。</p> <p>ポイント 主な対象施設 ■公園、緑地、広場、運動場 ■道路、駐車場</p>	<p>事務局 協議会メンバー</p> <p>提案型の場合、良い提案が出来ますが、所有者探しが課題ですね。 空き家問題を解決するなら、通常の所有者調査を超える調査方法が必要ですね。</p> <p>協議会 新潟市市民生活部</p> <p>所有者調査の協力をお願いします。 隣地から具体的な被害があれば開示できます。それ以外は…。</p>
<p>事務局 協議会メンバー</p> <p>国の公費支援はどうなっていますか？ とても手厚いですが、支援法人が解体した事例は見つかりませんね。自分達で考えましょう。</p>	<p>事務局 協議会メンバー</p> <p>地域福利増進活用を基準に、空家等管理活用支援法人の申請ひな形を作成してみましょう。 民間目線での評価表も作成してみましょう。</p>	

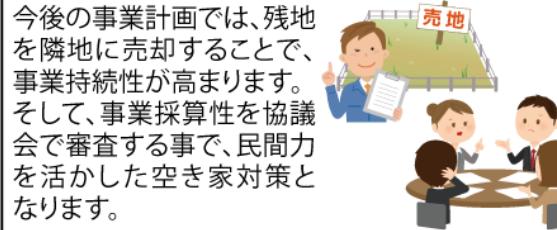
# 認定特定非営利活動法人 都市環境協会

- ③中間組織の在り方 国民からの土地の寄付⇒防災空地として中間所有⇒道路拡幅による都市防災強化  
④ハード事業 宅建業者による地域福利増進活用提案(道路拡幅と残地の雪捨て場や公園管理用駐車場としての使用)  
⑤能動型隣地集約 中間所有組織による隣地に所有権の集約を提案(空き家の隣地集約事業)

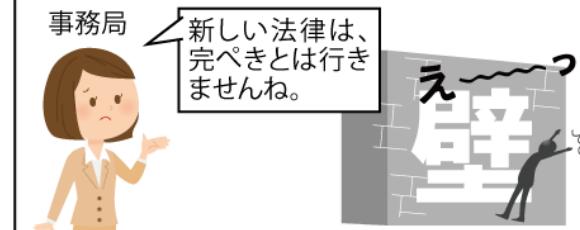
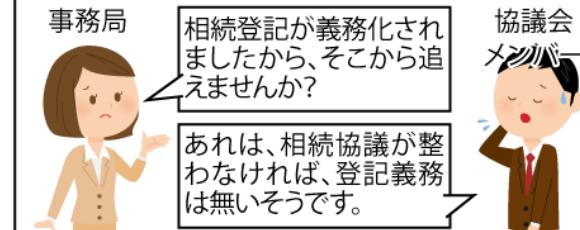
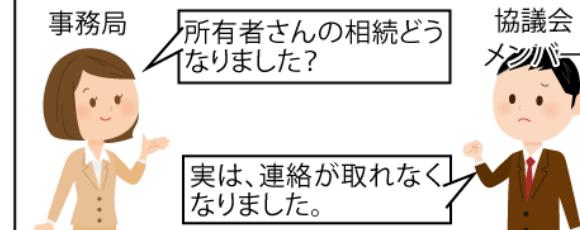
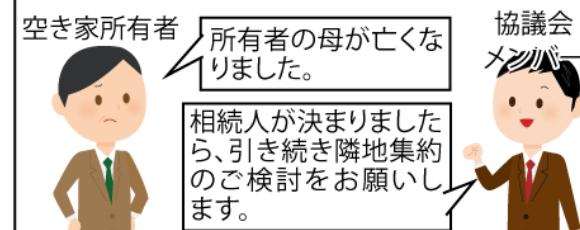
## 中間所有組織の目的が拡大



## 実践すると色々分かる



## やはり所有者不明が事業の壁



# 認定特定非営利活動法人 都市環境協会

新潟市空き家空地対策協議会が考える、**空家等管理活用支援法人の姿**

- ①空き家対策は民間主導とし、行政には情報と資金面で支えてもらう体制が望ましい。
- ②民間主導とは、啓発⇒相談からの活動に加え、道路の拡幅等により、火災の延焼防止に役に立つ防災空地など、民間事業者が市に地域福利増進に資する提案を行い、空家等管理活用支援法人の指定を受けて、空き家問題を解決することです。
- ③行政の支援体制とは、空家等管理活用支援法人が、その事業に必要な所有者情報を提供できる制度や、中間所有、国の空き家対策総合支援事業を有効に活用できる支援体制です。

