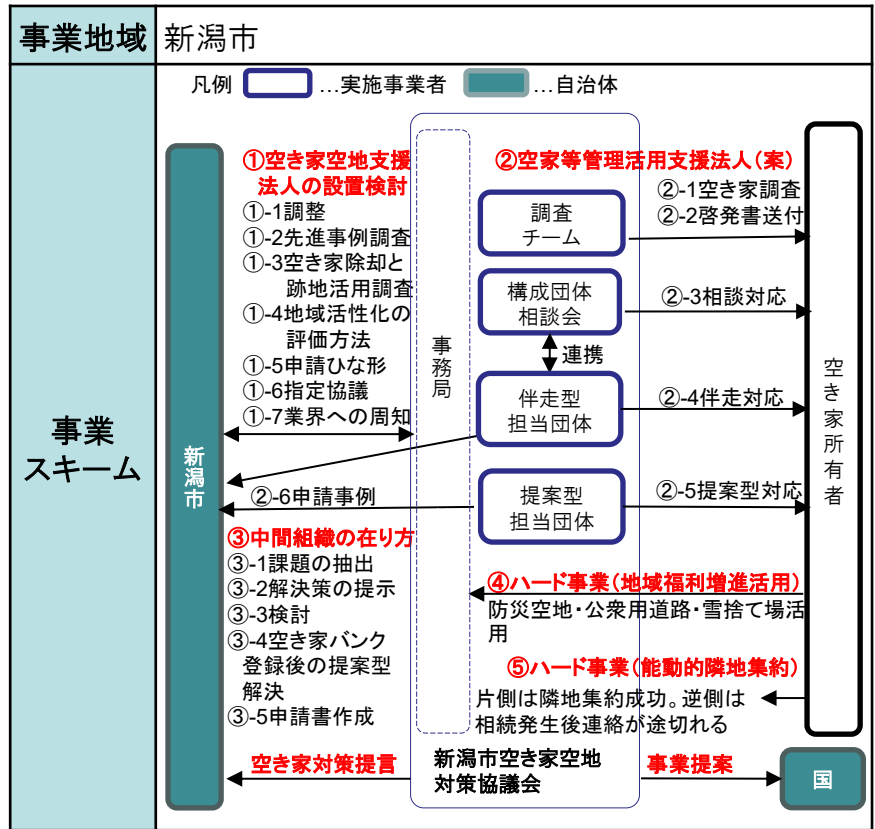


事業名	新潟市空き家空地対策協議会の構築と、中間所有組織による隣地集約
事業概要	不動産団体や有資格者で空き家空地対策協議会を構築し、新潟市と連携する。空き家の減戸を目的とした隣地集約事業。空家の除却を希望する市民に、跡地活用迄の相談に応じ、所有者同意なら解体除却を支援。

団体情報	
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	https://niigata-bs.sakura.ne.jp/toshikankyo/



取組内容及び成果

①空き家空地支援法人の設置検討

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る事となりました。(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。

②空家等管理活用支援法人(案)

空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(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。

支援法人が主体となって、国の支援事業を活用しながら、空き家を活用し道路拡幅等を実施する、提案型のモデル事業を行った所、隣地が危険家屋状態になっているが、所有者を追えない事例も発生しました。

支援法人の活動により、市と連携した隣地の所有者調査方法を研究する必要がある見つけ、実例を元に市との協議を行いました。

結果、支援法人による所有者調査には、下記の方法が可能と確認されました。

- ・隣地を取得し、自己の権利を守る為の戸籍調査が個別判断であるが、可能であること。
- ・土業による職権調査に係る費用を支援する方法。

③中間組織の在り方

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られる事から、支援法人でのモデル事業を重ねる事としました。

④ハード事業(地域福利増進活用)

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。



解体



⑤ハード事業(能動的隣地集約)

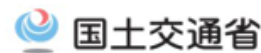
支援法人での隣地集約事業として、隣地の所有者より、空き家を取得しました。

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となる空き家の**実態把握**
- 空き家の**所有者の特定**

＜補助率＞

空家家の所有者が実施		
除却	国 2/5	地方公共団体 2/5
		所有者 1/5
※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		

空家家の所有者が実施

地方公共団体 1/3	所有者 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

空家等管理活用支援法人が 新潟市にできる。	地域活性化の基準は？	空家解決は「伴走型」と「提案型」
<p>事務局 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。</p> <p>新潟市 建築部 そうですね</p>	<p>協議会 メンバー 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。</p> <p>事務局 協議会で調査しましょう。</p>	<p>空き家所有者 支援法人に空き家相談に来ました</p> <p>協議会 メンバー 専門家としてご提案するのが、伴走型支援です。</p>
<p>業界団体 支援法人の指定を早く行って頂けませんか？</p> <p>新潟市 建築部 本年度中には、指定したいと思います。</p>	<p>事務局 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>協議会 メンバー 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</p> <p>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 震災対応等で年末になりましたが、先ずは、相談と啓発版が出来ました。</p> <p>新潟市 建築部 解体や跡地活用など、更に進めて考えますね。</p>	<p>事務局 防災空地や公園や道路が、事例としてあるね。</p> <p>防災空地 <活用> ● 建物の適切な管理と地域の防災力の向上を図るに、市町村が防災空地の整備を計画し、市町村が所有する建築物を壊すことにより、防災空地に転換し、指定を受けて防災倉庫等を備える広場（防災空地）を確保し、その整備は地域の防災力や防災力を向上させる。</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 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。</p> <p>協議会 メンバー 空き家問題を解決するのなら、通常の所有者調査を超える調査方法が必要です。</p>
<p>事務局 国の公費支援はどうなっていますか？</p> <p>協議会 メンバー 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>協議会 メンバー 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ってみましょう。</p> <p>事務局 民間目線での評価表も作ってみましょう。</p>	<p>協議会 所有者調査の協力をお願いします。</p> <p>新潟市 市民生活部 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>

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

事務局 隣地集約までの間、新潟市土地開発公社で跡地を所有して頂けませんか？

新潟市財務部 土地開発公社は廃止と議事録があります。

事務局 これからの空き家対策には、必須なんです。防災空地にもなりますよ。

新潟市土地開発公社 局地的な対応より、街路として整備が必要です。

協議会 確かに、最終的には街区の拡幅は、業界としても望みます。

新潟市土地開発公社 市から、土地開発公社に事業委託いただく必要がありますね。

事務局 市長と議員の皆さんに、本年度事業を報告して、新たな議事をして頂きます。

新潟市財務部 その席には同席させていただきます。

実践すると色々分かる

ハード事業では、3棟の空き家を解体します。




解体後は、道路拡幅と、雪捨て場、公園管理用駐車場に活用



課題も見つかりました。地域福利増進活用単体では、採算性がありません。

事業財産計画 調査研究費 **700万円**

今後の事業計画では、残地を隣地に売却することで、事業持続性が高まります。そして、事業採算性を協議会で審査する事で、民間力を活かした空き家対策となります。



やはり所有者不明が事業の壁

空き家所有者 所有者の母が亡くなりました。

協議会メンバー 相続人が決まりましたら、引き続き隣地集約のご検討をお願いします。


事務局 所有者さんの相続どうなりましたか？

協議会メンバー 実は、連絡が取れなくなりました。

事務局 相続登記が義務化されましたから、そこから追えませんか？

協議会メンバー あれは、相続協議が整わなければ、登記義務は無いそうです。

事務局 新しい法律は、完ぺきとは行きませんね。



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。

