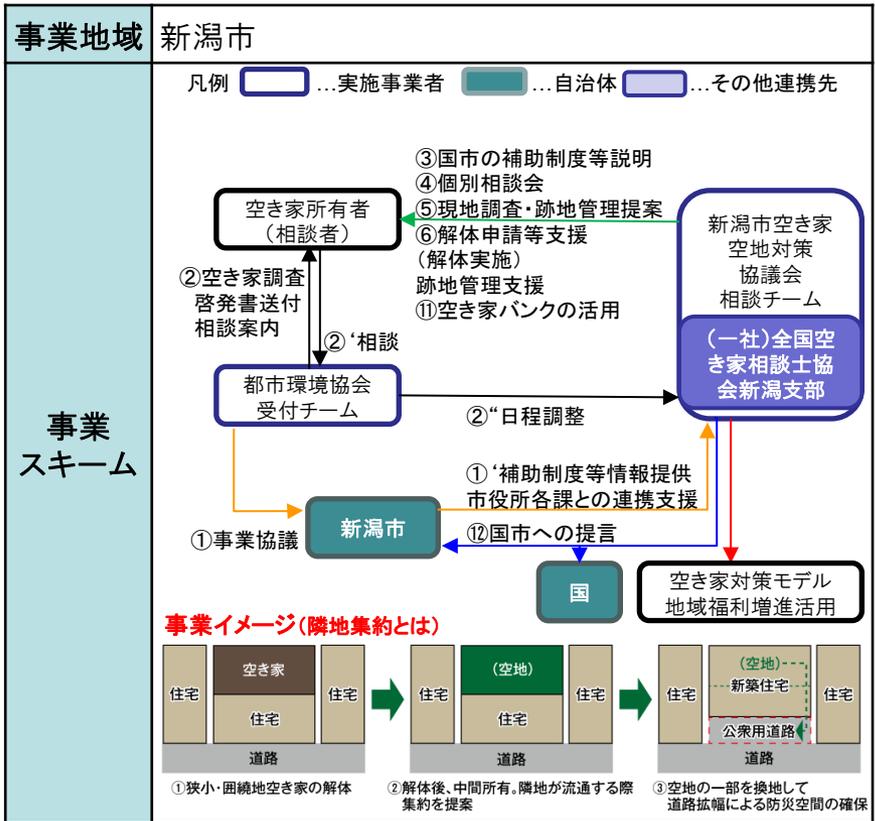


(一社) 全国空き家相談士協会新潟支部

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、協議会として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。

新潟市空き家空地対策協議会	
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

①～⑥⑩空き家所有者に解体後の跡地管理の啓発と支援

- a.新潟市と連携し、全市民へ空き家管理への啓発
新聞折込21万戸 346施設 TVCM40本
ネット視聴97万回
- b.相談窓口の設置(受付チーム) 相談件数59件
- c.新潟市西区を中心に空き家と所有者を調査 306戸
- d.所有者に跡地管理の相談案内と解体への啓発 296戸
- e.協議会に相談チームを設置し、個別相談・現地調査・補助申請支援・跡地管理(空き家バンク)支援

⑧空き家空地支援法人設置に向けた検討

- 空き家空地問題に民間提案型の解決手段を構築
- 空き家空地支援法人の指定の際、新潟市空き家空地対策協議会がアドバイザーとして、協力出来る関係づくりを行った

⑦⑫新潟市空き家空地対策計画策定の提言

- 市議会議員向け勉強会の開催
- 新潟市所有者不明土地等対策計画策定提言実施

新潟市空き家の増加予想図

令和7年以降、世帯数減少が始まり、空き家空地問題が顕著化する事を新潟副市長や市議会議員に説明

⑨⑩空き家解体から跡地の地域福利増進のモデル事業(ハード事業: 空き家除却と道路拡幅)

- 中間所有組織で取得と地域福利増進活用策定

跡地の地域福利増進活用

- 空き家の解体
- ↓
- 公衆用道路指定(幅6m)
- ↓
- 残地を雪捨場と公園管理用駐車場として使用
- ↓
- 公共の利用により税負担を免ずる事で、中間所有組織の持続性を確保するモデル事業

(一社) 全国空き家相談士協会新潟支部

①～⑥⑪空き家所有者に解体後の跡地管理の啓発と支援

- a.新潟市と連携し、全市民へ空き家管理への啓発
新聞折込21万戸 346施設 テレビCM40本 ネット視聴広告97万回
- b.相談窓口の設置(受付チーム) 相談件数59件
- c.新潟市西区を中心に空き家と所有者を調査 308戸
- d.所有者に跡地管理の相談案内と解体への啓発 296戸
- e.協議会に相談チームを設置し、個別相談・現地調査・補助申請支援・跡地管理(空き家バンク)支援

新潟市の空き家啓発が所有者に届かない?



新聞折込
テレビCMで、
相談会を告知

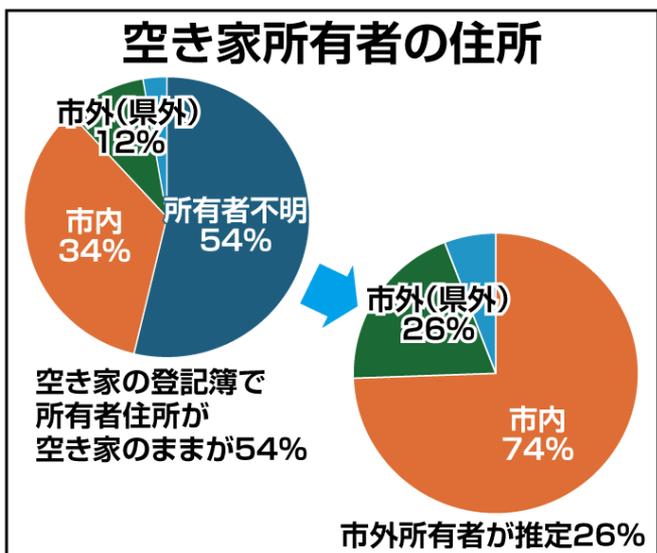
テレビCMを見て、
相談の連絡を下さる
市外の方が
多数おられました。

空き家の所有者
調査をしました。
**所有者不明が5割、
推定3割が市外**でした。

ネット広告を
首都圏まで実施。
キーワードは、
新潟市
空き家等

視聴数97万回
あったが
反応はイマイチ

**そこに所有者が
居ない事が、空き家の問題**



新潟市の空き家は、大変な事になっていました

新潟市には空き家に対する支援
事業が色々あります。

新潟市
建築部長が
しっかり検討

だけど、空き家の所有者には、
情報が届かない。

54%は所有者不明、
26%は市外。
空き家のポストは、
チラシが溢れている

空き家を
現地調査

隣の家も困ってます。

法務局で所有者を調べて、
ダイレクトメールで連絡だ!

申請結果は、
市の機密情報で確認出来る。

官民連携には個人情報
の壁がある。
しかし、職員さんから、
「市民相談に繋がりましたよ。」の一言で、救
われた気持ちになりました。

⑧ 空き家空地支援法人設置に向けた検討

- 空き家空地問題に民間提案型の解決手段を構築
- 空き家空地支援法人の指定の際、新潟市空き家空地対策協議会がアドバイザーとして、協力出来る関係づくりを行った

「道路拡幅」による空き家空地対策

空き家が問題化する時は、
経済的解決が難しい物件です。

売れない 解体費が作れない

専門家の「一言」

旧市街地なら
前面道路が6mあれば、
流通するんですね。

近隣の空き家が
流通するのでは？

空き家を壊して、
道路を広げれば、



新潟市空き家空地対策協議会を
結成して、市と毎月協議しよう!

国には素晴らしい制度が。しかし新潟市には

国には、空き家空地
支援法人の活動補助が
あるそうだ。

新潟市空き家空地
対策協議会

これなら
経済的解決の
ハードルを
下げれる!

解体費の
負担

道路拡幅の
費用を支援

住宅 新築住宅 住宅
公共用道路 道路

条件は、
「市が空き家空地
対策計画を
策定する事。」

新潟市
空き家
空地
対策計画

新潟市には、
空き家空地支援法人に
関する規定が

整備されていない

千里の道も一歩から

新潟市は、
どうしたら空き家空地
対策計画を
作ってくれますか？

新潟市空き家空地
対策協議会

何かモデルケースが
あると、計画は
作りやすいです。

新潟市

よし、実際に空き家を
引き取って、道路拡幅してみよう!!

国土交通省
空き家対策
モデル事業

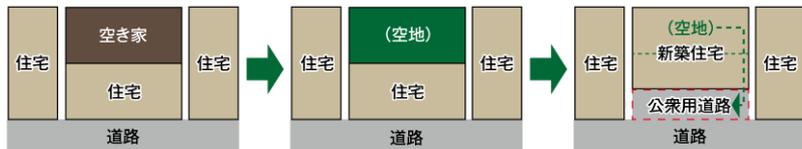
所有者との
交渉成立!

6m
2m

こりゃ、来年に
繰り越しだ

新潟では震災対応で、解体業者さん
が大変な事になってます。

事業イメージ
(隣地集約とは)



① 狭小・囲繞地空き家の解体

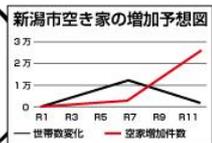
② 解体後、中間所有。隣地が流通する際
集約を提案

③ 空地の一部を換地して
道路拡幅による防災空間の確保

(一社) 全国空き家相談士協会新潟支部

⑦⑫新潟市空き家空地対策計画策定の提言

- 市議会議員向け勉強会の開催
- 新潟市所有者不明土地等対策計画策定提言実施

市役所には、市議会もある。	市議会には、視察がある。	市への提言、千里の道も一歩から																					
<p>皆さんの活動を、市議会の仲間にも聞きたいな。</p>  <p>協議会に参加した市議</p>	<p>視察先に、空き家の先進事例を学びたいのだけど、どうしたら良いですか？</p>  <p>勉強会に参加した市議</p>	<p>結局、空き家空地支援団体の指定を記した、新潟市空き家空地対策計画を策定して貰わないと、前に進めないね。</p>  <p>新潟市空き家空地対策協議会</p>																					
<p>市の方で、全国の先進事例の紹介を市議会議員向けに出来ませんか？</p>  <p>新潟市空き家空地対策協議会</p>	<p>神戸市が良いと思いますよ。新潟市の世帯数減少は、来年から始まります。資料をどうぞ。</p>  <p>新潟市空き家空地対策協議会</p>  <p>新潟市空き家の増加予想図</p> <table border="1"> <tr><th>年</th><th>世帯数変化</th><th>空き家増加件数</th></tr> <tr><td>R1</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>R3</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>R5</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>R7</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>R9</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>R11</td><td>0</td><td>0</td></tr> </table>	年	世帯数変化	空き家増加件数	R1	0	0	R3	0	0	R5	0	0	R7	0	0	R9	0	0	R11	0	0	<p>国のモデル事業で分かった事を纏めて、市に提言しよう。</p>  <p>新潟市空き家空地対策協議会</p>  <p>新潟市</p>
年	世帯数変化	空き家増加件数																					
R1	0	0																					
R3	0	0																					
R5	0	0																					
R7	0	0																					
R9	0	0																					
R11	0	0																					
<p>国では、空き家対策モデル事業があり、新潟市も協力しています。神戸市や大阪市では、防災空地と言う、制度がありますよ。</p>  <p>新潟市</p>	<p>問題ある空き家は、解体して地域福祉増進に使う、国の支援は正解だね</p>  <p>視察に行かれた市議</p>	<p>空き家対策計画を令和8年度に改定するので、令和7年度また、一緒に協議しましょう。</p>  <p>市空き家対策部署</p>																					
<p>こりゃ、我々も勉強しなければいけない。</p>  <p>勉強会に参加した市議</p>	<p>解体相談の総合相談窓口の設置が大切。(林市議会議員)</p>  <p>全体会議で市議からの発言</p>	<p>より公益を得られる空地の活用方法の研究に時間を要します。</p> <p>必要性は認識しているのですが、協議会の事例を参考に策定に向けて進めましょう。</p>  <p>市空地対策部署</p> <p>民間主導で、国と市が支援する空き家空地対策のルール作りから？</p>																					

⑨⑩空き家解体から、跡地の地域福利増進のモデル事業 (ハード事業: 空き家除却と道路拡幅)

○中間所有組織で取得と地域福利増進活用策定



解体



跡地の地域福利増進活用

空き家の解体



公衆用道路指定(幅6m)



残地を雪捨場と
公園管理用駐車場として使用

公共的利用により税負担を
免ずる事で、中間所有組織の
持続性を確保するモデル事業



事業計画書作成: 新潟県土地家屋調査士会

所有者交渉: 宅建士・行政書士

地域福利増進活用の相談: 住環境政策課

道路工事等相談: 秋葉区建設課

税制上の相談: 資産税課

農地法関連相談: 農業委員会

コーディネート: 認定NPO都市環境協会

(一社) 全国空き家相談士協会新潟支部

空き家問題は、官民連携が重要！ 副市長や市議会議員と協議会で意見交換を実施。

①新潟市議会議員や関係各課との意見交換



②野島副市長への提言



⑤野島副市長からのコメント

国の空き家空地モデル事業に取り組んでいただいていることに感謝しています。

国の制度変更により、空き家問題が個人の問題から新潟市が行政として対応していくようになってきた。

現制度で難しい問題だとしても、市として一歩でも進めるように今後も勉強させていただきたいと強く感じた。

⑥市議会議員からのコメント

市役所が色々な部署が絡むので、庁内連携が必要。(土田市議会議員)

空き家問題は登記簿でも所有者がわからない場合がある。国の所有者不明搜索を強力に支援してほしい。(保苅市議会議員)

解体相談の総合相談窓口の設置が大切。(林市議会議員)

③市への提言

新潟市空き家空地対策協議会

- ①震災対応について
- ②6m道路の街づくりについて
- ③新潟市が国の制度を使えなくしている事について
(ア)新潟市所有者不明土地対策計画が無い為、民間提案型の低未利用地の地域福利増進活用が使えない
(イ)全市版空き家バンクが無い為、国の空き家対策補助が使えない
- ④専門家による情報発信と支援体制
- ⑤「中間所有組織による空き家所有」と、解体跡地の地域福利増進活用について

④国への提言

- ①相続等国庫帰属制度から、地方自治体の土地開発公社との連携による、土地の福利増進活用手段の確立
- ②低未利用地を、民間活力を活かして解決する事を地方自治体に課する必要性
- ③空家空地支援団体への所有者情報の開示が必要