

認定特定非営利活動法人 都市環境協会

事業概要	不動産関係7団体が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。空き家の除却を希望する市民に、協議会として見積りを含めた具体案の提示。所有者同意なら担当団体により解体除却を実施。
------	---

事業者情報	
団体名	認定特定非営利活動法人 都市環境協会
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/
活動地域	新潟市
事業スキーム	凡例 ...実施事業者 ...自治体 ...その他連携先 事業イメージ 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道路拡幅による防災空間の確保

取組内容及び成果	
1. 空き家空地の中間所有or国庫帰属	2. 空き家空地バンクの構築
①新潟市と連携し、全市民へ空き家管理への啓発 ②空き家除却のニーズ調査と相談窓口の設置 ③協議会の設置と物件調査及び具体的提案 ④中間所有組織で取得と地域福利増進活用策定 ⑤中間所有組織からの能動的隣地集約 ⑥除却・測量・国庫帰属申請のサポート	①中間所有組織で取得物件等のネット公開 ②業界団体構成員への周知 ③民間活用提案の受付体制
①啓発 ②相談 ③依頼 ④現地調査 ⑤見積 ⑥提案 ⑦寄付 ⑧解体・測量 ⑨国庫帰属	①情報公開・民間提案 ②空き家空地バンクの提案 ③中間所有組織(都市環境)
3. 新潟市空き家空地対策計画へ提案	4. 防災に資する、空き家除却と道路拡幅
①各団体に空き家空地対応マニュアル作成 ②対応マニュアルを纏め、市の対策計画と連携	①能登地震の被害(空き家からの瓦落下や、擁壁の倒壊による道路幅減)を受け、復興の際に民間主導型の空き家や擁壁の除却と道路拡幅事業を検討
①マニュアル作成 ②空き家空地対策計画の提案 ③中間所有組織(都市環境)	①地震で傾く可能性が高い、空き家や壁 ②解体除却 ③公衆用道路拡幅による防災対策
来年度、新潟市と協議し、これを地域福利増進活用と定義したい	

①空き家の啓発と、相談受付



④現地調査



⑤国庫帰属の見積等の全体審査



⑥相談者への説明と、国庫帰属の提案



国庫帰属制度に関する国への提言

相続土地国庫帰属制度の促進には、その費用負担の軽減策が有効と考えます。

又、相続前であっても、相続予定者との合意の元、生前国庫帰属制度も、空き家空地の問題解決に繋がると考えられます。

①各団体の会員に周知

(公社)新潟県宅地建物取引業協会 (公社)全日本不動産協会新潟県本部 (一社)全国空き家相対策協会新潟支部
国土交通省空き家対策モデル事業
「新潟市空き家空地对策協議会の構築と、中間所有組織による解地集約」

空き家情報 vol.1

空き家問題解決には、業界全体での取り組みが必要です。
各団体様にご参加頂いております、「新潟市空き家空地对策協議会」では、国策地空き家を一時的に所有します。
その物件の解地を取得された会員の方に引き取って頂き、一棟として市場に供して行く事で、空き家問題の解決を試みます。
その際には、併せて前面道路を築直し、市場流通性をもつ事業を行ってまいります(詳細は別冊ご参照下さい)。
この度は、中間所有物件について、各団体様を通じて情報提供をさせていただきます。
下記物件の解地を取得された会員様には、是非、解地集約事業にご協力をお願い申し上げます。

新潟市の空き家空地对策協議会/バンクとして立ち上げました。ぜひご覧ください。
<https://akiya-niigata.com/>

空き家減戸効果
空き家2戸を前面道路(道路)6mの住宅1戸として、住宅市場に戻せる。

新着物件紹介

○西区寺尾朝日通
面積 130.83㎡(39.57坪)
現況 宅地
前面道路 なし
注意事項 解地集約物件

進入路は幅員2m未満で、近隣に空地、物件内に物置と屋根が壊れている状態で、前面道路としては利用できない状態に陥る可能性がある。
解地集約のためには中間所有となる。

この物件の詳しい情報は、**空き家情報NAVI**で見れます

②新潟市に空き家空地バンクを提案

新潟市 空き家情報NAVI

物件一覧 - category -

物件写真	物件名称	所在地	面積	用途	特記事項
	南区徳田1丁目	所在地 新潟市南区徳田1丁目	400㎡	宅地	特記事項 解地集約
	中央区万代5丁目	所在地 新潟市中央区万代5丁目	400㎡	宅地	特記事項 解地集約
	西区寺尾朝日通	所在地 新潟市西区寺尾朝日通	400㎡	宅地	特記事項 解地集約

このホームページは、新潟市空き家空地对策協議会が国土交通省「空き家対策モデル事業」により設立したものです。

③情報公開 オンリーワンの民間利用



①全団体でそれぞれのマニュアル作成

空き家及び所有者不明土地等対策計画マニュアル

新潟市から依頼→物件調査→仲介業務

(公社)新潟県宅地建物取引業協会

本マニュアルの目的は、新潟市より空家調査等を依頼され、所有者より仲介を依頼された場合に協会内の手続きをマニュアル化した。

<手順>

1. 新潟市からの空家調査の依頼をNPO都市環境協会が受付ける。
事務(年度ごとに変更)は、(一社)全国空き家相談士協会新潟支部が行う。

2. (一社)全国空き家相談士協会新潟支部が簡易調査を行い、宅建協会に調査依頼をする。

3. 宅建協会の担当役員が他の業界団体(行政書士会、土地家屋調査士会、解体協会)と一緒に現地調査を行う。

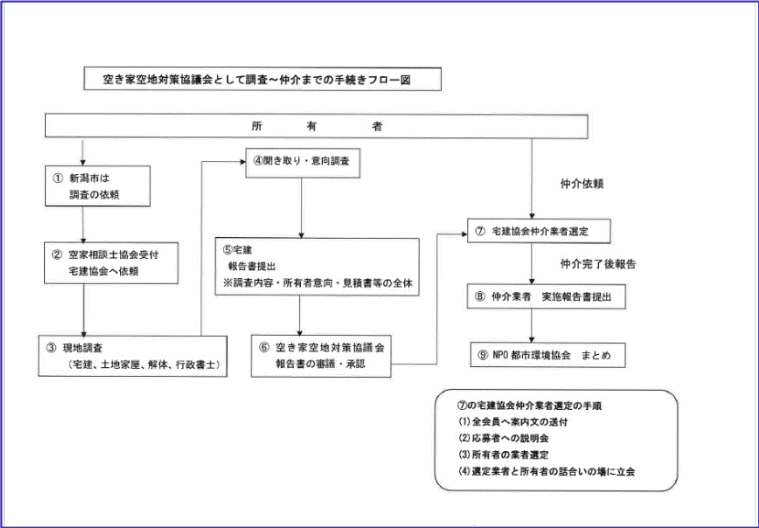
4. 3の団体は、見積書、調査事項を宅建協会に提出する。

5. 宅建協会は、所有者へ「相続土地国庫帰属制度」や「中間所有組織による隣地集約」、解体等の意向確認をする。

6. 宅建協会は所有者の意向内容、調査内容全体をまとめ、新潟市空き家地対策協議会へ提出する。

7. 新潟市空き家地対策協議会にて審議を行い、承認を得る。

8. 所有者が仲介を望んだ場合は、会員へ参加者を募集し、仲介業者を決定する。
<宅建協会仲介業者選定の手順>
① 全会員へ案内文の送付
② 応募者への説明会
③ 所有者の業者選定
④ 選定業者と所有者の話し合いの場に立会
※参加者がいなかった場合は、調査担当役員が仲介を行う。



②新潟市へ提案

赤字は、国の法及び手引書を引用

緑字は補完

新潟市空家等及び所有者不明土地対策計画

令和6年〇月(改定)

新潟市

激甚災害
能登地震の新潟市での影響

瓦の落下



擁壁の破損

倒壊リスクの高い空き家
や擁壁の除却は、防災に
繋がります。

①新潟市議会議員や関係各課との意見交換



②浅妻副市長への提言



⑤浅妻副市長からのコメント

一年がかりで、提言を纏めて頂きありがとうございます。
皆様のご意見を真摯に受け止め、担当部署に伝えます。
農地も含め空き家バンクを、西蒲区をモデルに進めたい。
行政としてどこまでできるかがわからないが、皆さんと協力して、前を向いて進みたい。

⑥市議会議員からのコメント

空き家バンクと中間所有組織は、最重要課題として、執行部と協議して進めて行く。(土田市議会議員)
地震が起きて、空き家問題があからさまになった。早急に取り組むべき問題と思い知らされた。(林市議会議員)
空き家の持ち主が県外に居る場合も多い。所有者と町内会長とのコミュニケーションが取れると、対応が出来る。(豊島市議会議員)
地震による擁壁の倒壊は保険が効かない。市での補助を考えて欲しい。(保苅市議会議員) 1月27日新潟市危険ブロック撤去支援決定

③市への提言

新潟市空き家空地対策協議会

- ①空き家になる前の予防として町内会、自治会への空き家リスクの啓発
- ②「中間所有組織による空き家所有」
- ③新潟市空き家等及び所有者不明土地対策計画の策定と、民間主導による空き家空地対策への支援
- ④新潟市の空き家空地バンク制度の設立
- ⑤市役所内の空き家空地の横断的担当官の設置
- ⑥災害防止の観点からの危険空き家の除却促進

④来年度事業について

- ①防災・減災の意識の醸成のために、「危険空き家」がなぜ「危険なのか」を市民に向けての啓発
- ②空家等管理活用支援法人を想定した、民間主導による空き家の除却と、防災空地(公衆用道路による道路幅6m化)の実施