

課題	介護施設入所時の空き家の発生と、市場性を失った空き家の再流通
目的	施設入所時に空き家の管理を啓発。空き家の市場流通支援。
取組内容	介護施設入居者と親族に管理義務を啓発。専門家による相談体制の構築と市場流通支援。 再流通に有効な前面道路拡幅(6m)と、中間所有組織を介した空き家の隣地集約。
成果	新潟市から介護施設を介して、入所者と親族に空き家の管理啓発が来年度以降行われる。モデル事業として、民民による隣地集約や、中間所有組織を介した隣地集約。新潟市と業界団体による空き家を使った道路拡幅の検討。

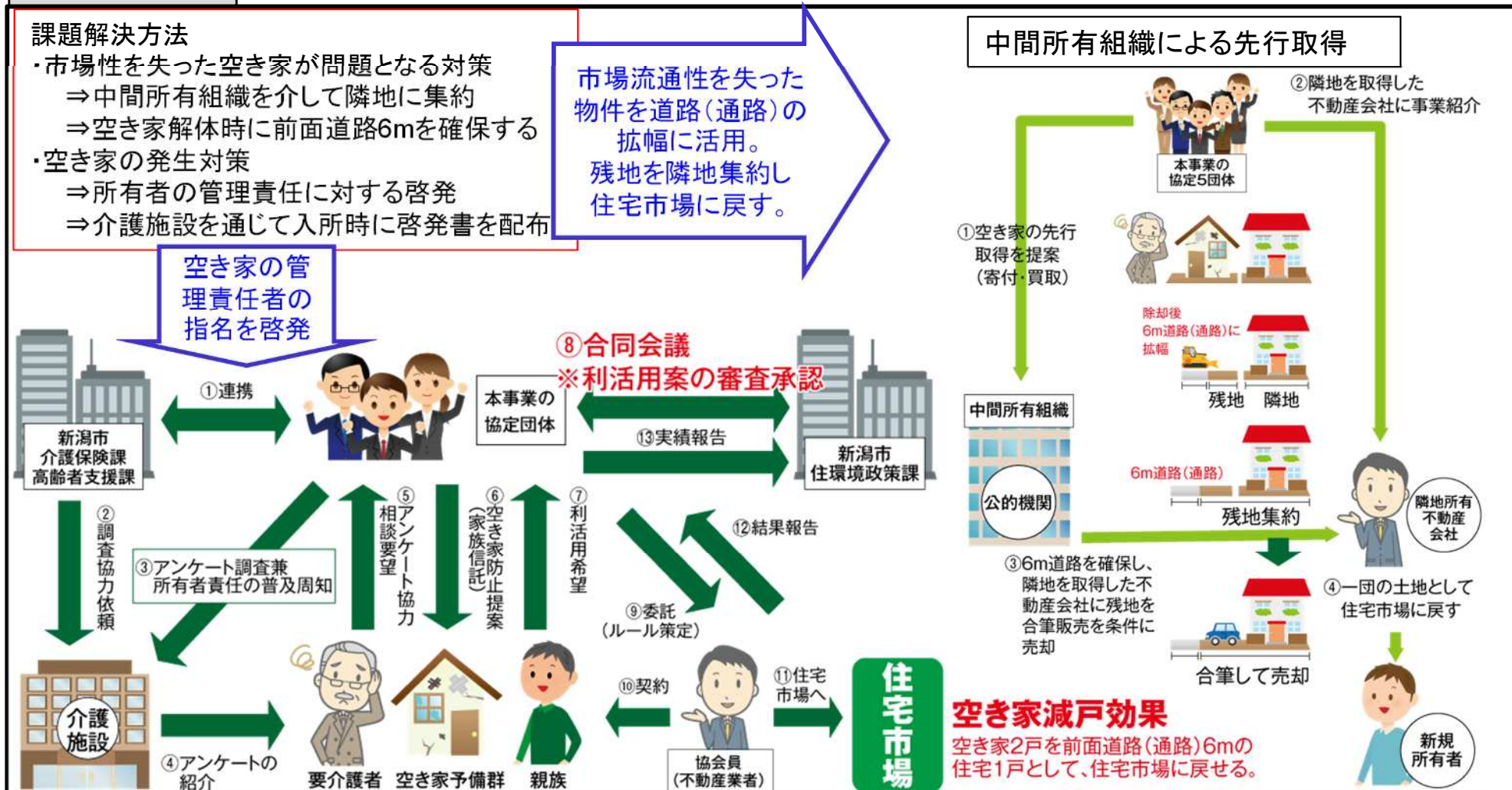
課題解決方法

- ・市場性を失った空き家が問題となる対策
⇒中間所有組織を介して隣地に集約
⇒空き家解体時に前面道路6mを確保する
- ・空き家の発生対策
⇒所有者の管理責任に対する啓発
⇒介護施設を通じて入所時に啓発書を配布

空き家の管理責任者の指名を啓発

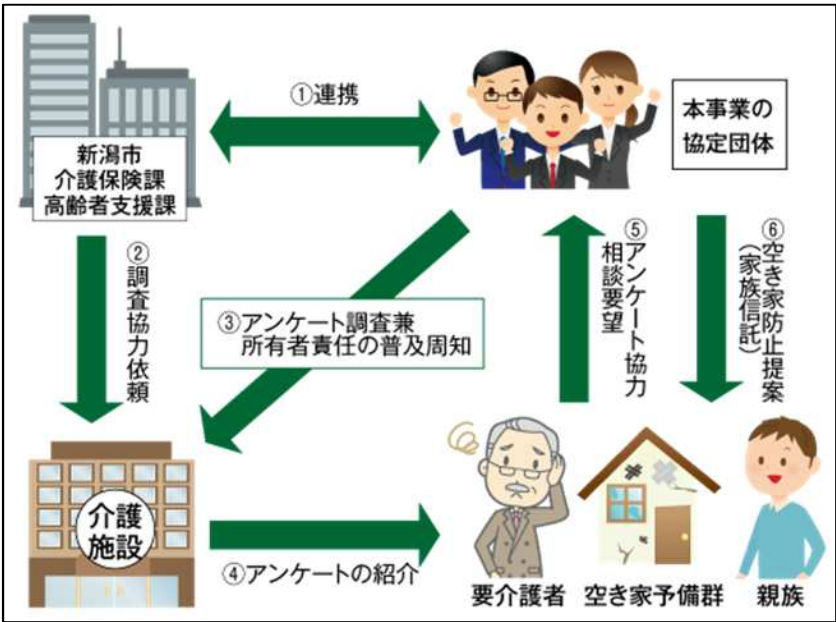
市場流通性を失った物件を道路(通路)の拡幅に活用。
残地を隣地集約し住宅市場に戻す。

中間所有組織による先行取得



介護施設及び入居者の空き家管理に関する調査と結果

【取組内容の概要】



空き家所有者親族用アンケート

2022/1/7

		総数	28
空き家の管理はどなたが行っていますか。		回答数	%
①	1. 配偶者	0	0%
	2. 子ども	16	57%
	3. 親族	7	25%
	4. 業者	1	4%
	5. 管理していない	0	0%
	6. 入居者本人	1	4%
	7. 未回答	3	11%
管理者は成年後見人など法的権限はありますか？		回答数	%
②	1. 成年後見人	9	32%
	2. 所有者からの管理受託者	3	11%
	3. ない	12	43%
	4. 本人	1	4%
	5. 未回答	3	11%

施設管理者向けアンケート

2022/1/7

		総回答数	43
質問 1		回答数	パーセンテージ
質問 1	他人事ではない空き家の話を聞いた事がありますか。		
	1. 見た事がある	3	6.98%
	2. 今回初めてみた	40	93.02%
質問 2		回答数	パーセンテージ
質問 2	『他人事でない空き家の話』を新規の入所者並びに親族に配布することで、管理不全空き家の未然防止に効果があると思いますか？		
	1. あると思う	34	79.07%
	2. 無いと思う	7	16.28%
	3. 未回答	2	4.65%
質問 3		回答数	パーセンテージ
質問 3	新潟市は年2回、空き家に関する無料相談会を行っています。入所者並びに親族へのサポートとして、自宅の管理に関して専門家に無料相談できる窓口の紹介が必要だと思いますか？		
	1. 必要だと思う	38	88%
	2. 必要無いと思う	5	12%
質問 4		回答数	パーセンテージ
質問 4	新規の施設入所者に対して、『他人事でない空き家の話』と無料相談の紹介等を入所案内の中に入れて頂く事はご協力可能でしょうか。		
	1. 協力出来ると思う	27	62.79%
	2. 協力は難しい	13	30.23%
	未回答	3	6.98%

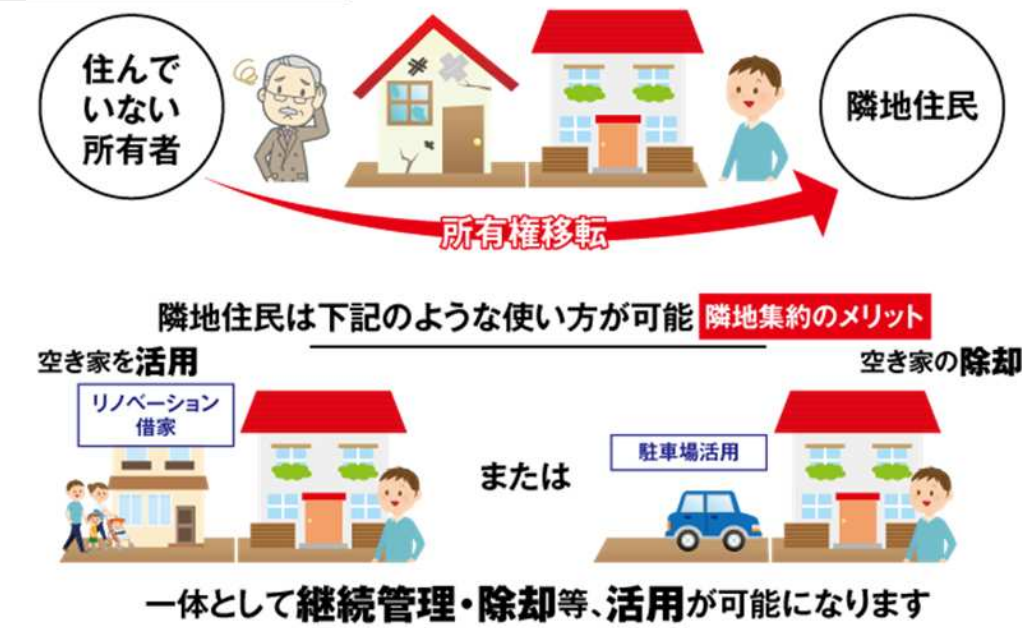
親族アンケート
空き家の管理者は子どもが6割
法的管理権限が無い場合が4割

施設管理者アンケート
入所時に啓発する必要性8割
相談窓口の必要性9割
協力出来る施設管理者は6割

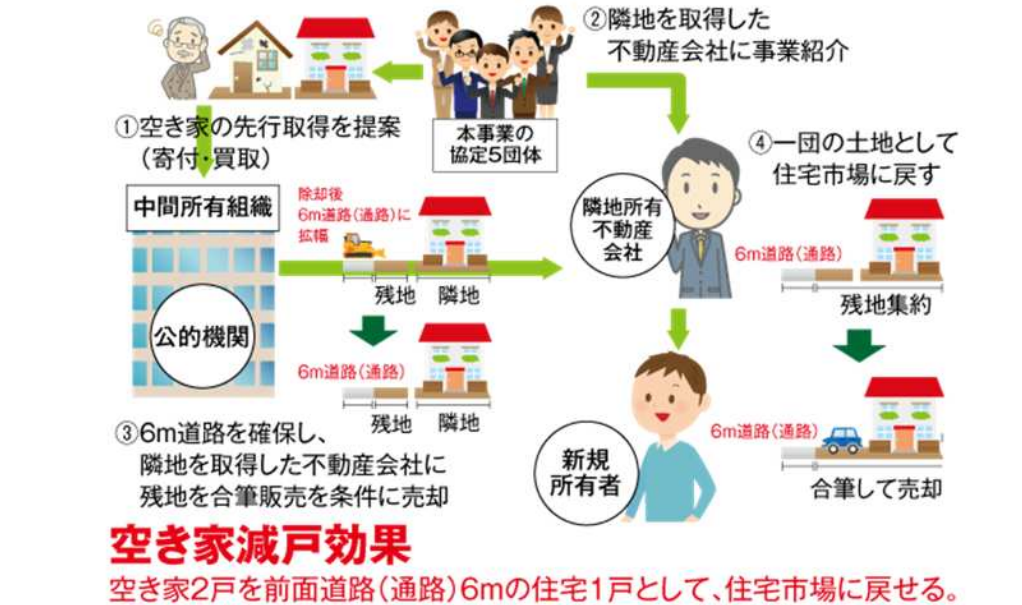
施設入所時の、啓発の実現性を確認

中間所有組織を介して空き家を隣地集約に関する調査

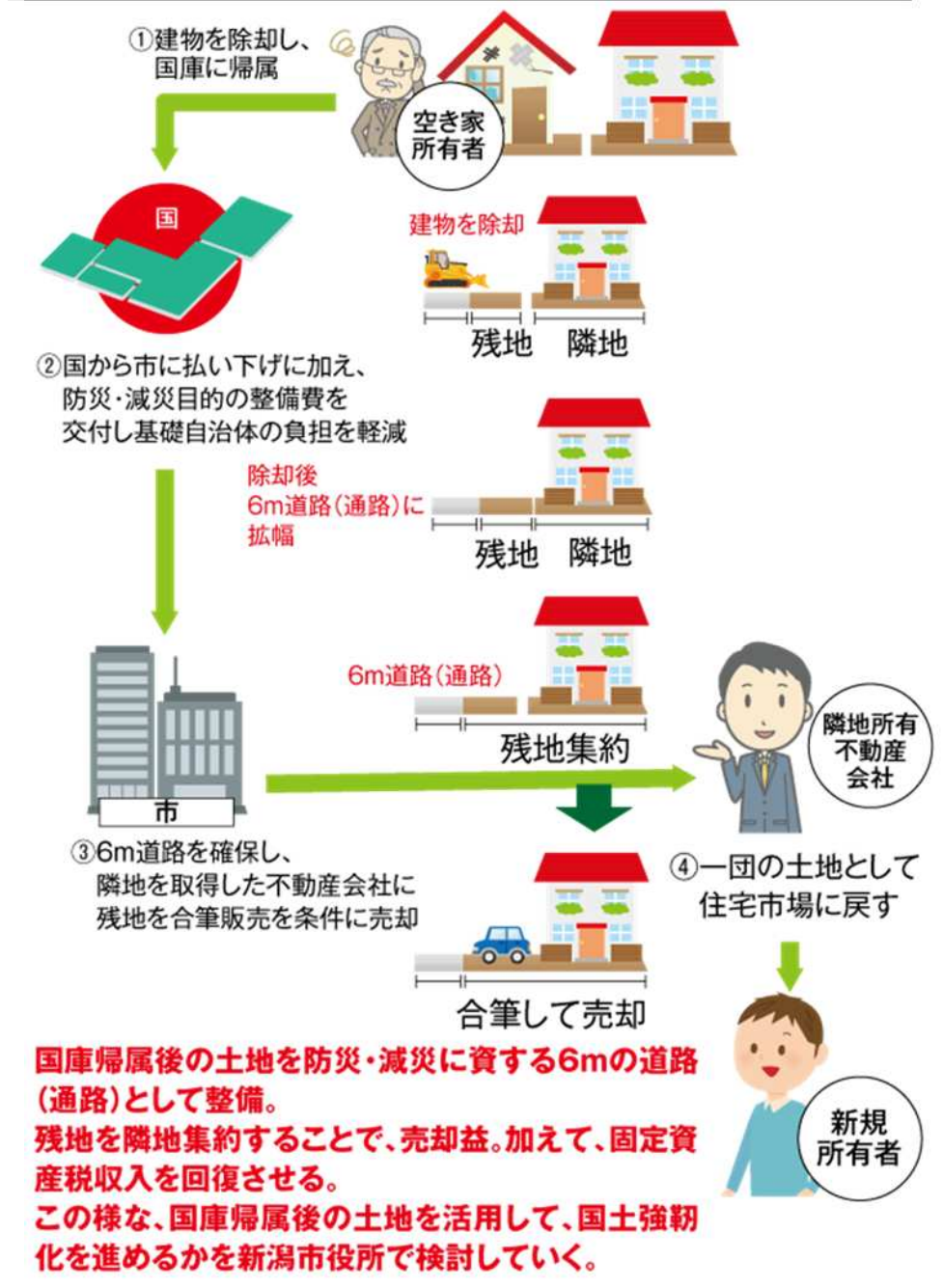
①隣地集約とは



②中間所有組織による先行取得



③空き家(国庫帰属地)を使った道路拡幅とは



バディー型調査と隣地集約検証事例

関屋本村 隣地集約【事例1「民民による隣地集約」】

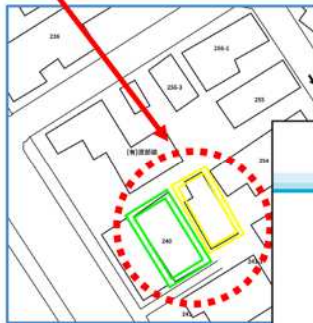
実施団体 (一社)全国空き家相談士協会新潟支部(税理士) | 新潟県不動産鑑定協同組合

この対象地は **囲繞地にある家屋** で、隣地住民に引取って頂く必要がある。

今回、**隣地住民** が建物除却責任を負う条件を含めて契約。

寄付では隣地住民に課税されるので売買契約とし、土地の価格から除却費を差し引く。

税制上の確認を税理士に相談するなど、慎重な確認の上で、**隣地集約** を実施。



元下島 隣地集約【事例2「不動産会社を介して隣地集約」】

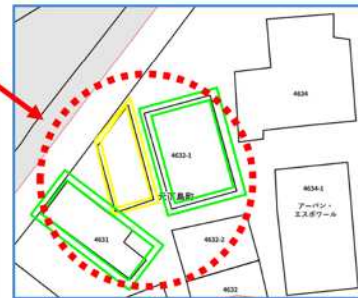
実施団体 NPO型中間所有組織

(一社)全国空き家相談士協会新潟支部 | 新潟県土地家屋調査士会

この対象地は **変形地** で、隣地住民に引取りの意思は無い。

屋根の一部が隣地に越境する状態で、再建は難しく中間所有組織が先行取得。

不動産団体に、合筆して再流通する事を約して、**隣地集約** の検討を依頼。



古津 道路拡幅構想【事例4「道路拡幅用地」】

実施団体 危機管理防災局 | 財務部 | 土木部 | 秋葉区 (公社)新潟県

寄付の申し入れ者に、解体除却補助(市・NPO)と、道路整備補助(NPO)を提案。
建物を除却し、**行き違い道路拡幅**。**拡幅用地**として、それまでの間、**隣地集約**。
隣接する道路の拡幅も進んだ時点で、新潟市に纏めて寄付を検討。



五十嵐1の町 再開発構想【事例3「道路拡幅代替地」】

実施団体 危機管理防災局 | 都市政策部 | 財務部 | 福祉部 | 土木部

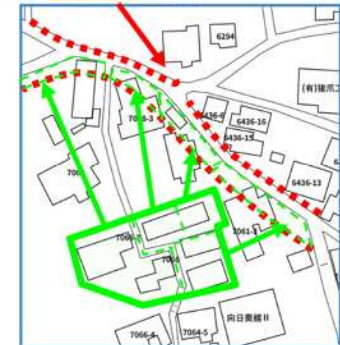
(公社)全日本不動産協会新潟県本部

このエリアは火災が発生した際、消防車や救急車がすれ違えない**防災上脆弱地**である。

隣地集約を中間所有組織で、道路代替地として先行取得を検討。

地域の協力が得られる迄、公共福祉空間としての活用。

時間を掛けて、隣地の建替え時に合わせて、順次**道路を拡幅**を検討。



万代5丁目 福祉活用【事例5「空き家の福祉活用」】

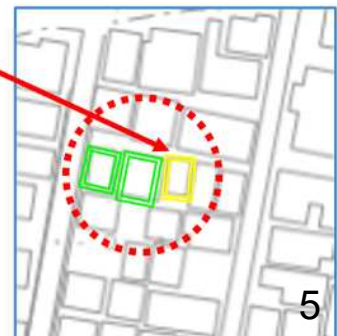
実施団体 福祉部 | 建築部 NPO型中間所有組織 | (公社)全日本不動産協会

このエリアは生活に自動車を必要としない市街地である。

寄付の申し入れ建物を中間所有組織で、隣地集約用として先行取得予定。

時間を掛けて、市道まで**隣地集約を繰り返す**。

それまでの間、**福祉活用**を検討。



新潟市役所自身の空き家対策が本格化

①本事業の検討を受けて



②新潟市役所内で、検討会が発足



③新潟市長に活動を報告



④国庫帰属地を使った、道路拡幅実施への提言

国への提言 まとめ

1. 空き家率30%が見込まれる現状に於いて、相続土地国庫帰属法は必要である。
2. 帰属後の土地の管理を行政が行うのは難しく、各地域の不動産関係業者との連携による管理と利活用の実施が重要である。
3. 帰属地の利活用として、防災の観点及び空き家の再発を防止の為に、国は基礎自治体および不動産業界に対して、市街地内に於いては6m幅の通路の整備を推奨する事。
4. 道路の拡幅に活用出来る帰属地については、公共の福祉に資する事から、国庫に帰属する際の条件について緩和要件を設定する事。
5. 道路活用の残地を住宅市場に戻す場合、取得する不動産会社に対して、隣地と集約して、減戸する形で流通させる等の空き家の再発防止策の規制を付与し、規制の補償として、払い下げ価格に於いて、5割から7割程度とする事。
6. 相続土地国庫帰属法施行後、帰属した土地を防災減災に資する活用と、その残地を住宅市場等へ再流通させる調査事業を創出する事。

中原八一新潟市長

空き家対策に関するコメント

全国的にも貴重な提言をいただいた。
新潟市の担当部において参考にし、検討を今後も続ける。
空き家問題は行政だけで対応できる問題ではなく、皆様方の知見や様々な知識を新潟市としても加えながら、今後もご協力をして頂きたい。

まとめ

空き家対策には連携が重要。
民間と新潟市が協働で検討し、市役所の連携に発展する事が出来ました。
関係したすべての皆さんに、感謝申し上げます。