

事業名称	●新潟市空き家対策。中間所有組織を介して隣地集約
事業主体名	NPO法人都市環境協会
連携先	(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)全国空き家相談士協会新潟支部・新潟県土地家屋調査士会 新潟県行政書士会・中央補償鑑定(株)・新潟市
対象地域	新潟市
事業概要	新潟市の空き家所有者に対し、所有権放棄(寄付)に係るニーズ調査を実施した上で、隣地集約の可能性を検証。将来的隣地集約に向けた中間所有組織の課題整理を行う。それを通じて、専門知識を有する担い手が連携する事で、空き家の管理・除却・発生抑制に資するモデルを構築する。
事業の特徴	空き家問題の解決に関して各団体が協力し、以下の4点を課題整理した事。 ・新潟市内で、所有権放棄を考えている実態調査から、その要因追及。 ・隣地集約と言う、国民全体の協力で、空き家問題を解決する手法の確認。 ・隣地集約が即時行われない場合に有効となる、中間所有組織の提言。 ・寄付にかかる税法上の課題整理と、民間で対応出来ない、公共が行うべき空き家対策の体制整備への提言。
成果	民間団体と公共が連携して、流通性を失った空き家解決の課題整理が出来た。来年度以降、市役所内で、本研究結果に基づく対応が可能か、庁内検討が行われる。今回組織された業界連携を活用し、来年度以降、本事業の実地検証と、空き家予備軍(所有者が介護施設に入居している空き家)の調査が計画出来た。
成果の公表方法	隣地集約と中間所有組織に関する課題整理の結果を弊協会のHPにて公開します。これを市HPにリンクを貼る事で、全国に周知します。併せて、全国空き家相談士協会を通じて、全国の空き家相談士に対して本事業結果を周知頂く予定です。包括報告書を作成し、提携先に配布し各団体での報告を願います。事業完了後、新潟市役所内で事業報告会を行います。

1. 事業の背景と目的

事業の背景：自治体が抱える「空き家の管理は個人の責任」と言う、公共が空き家問題に直接介入出来ない全国共通課題に対して、中間所有組織を設置し「近隣住民の生活環境を守る」という視点から行政が支援する方法について、民間のノウハウを重ねて、国民全体として空き家問題を解決する。と言う連携の仕組みを構築する必要があります。

目的：空き家を隣地住民に集約して、地域環境における、安全上、衛生上の改善につなげる事を目的とします。具体的には、所有者が寄付したい空き家について、隣地に集約する事を促し、管理された空き家環境の構築と、空き家を除却した後も、固定資産税の軽減を受けながら、世帯当たりの宅地所有面積が広い、日本の住宅環境を目指します。その際に、民間の持つノウハウを最大限活かす為に、それぞれの専門分野が連携した、あるべき姿に向けて具体的な検討を行います。その結果、直ぐに隣地住民に集約出来ない場合、空き家の中間所有組織を設立し所有権分散を防ぎ、空き家の再発要因を取り除く形(前面道路の拡幅などの公共性のある整備、隣地との合筆による一体利用や、過疎地では除却後の建築を認めず自然回帰)についても、課題整理します。

2. 事業の内容(空き家問題を解決する為に、民間側の専門的知見については、その発言した団体を明記しました。)

(1) 事業の概要と手順

事業の概要

- 空き家に関する市民ニーズ調査

- 空き家の所有権を隣地住民に移し、空き家の管理・除却を円滑に行う隣地集約の検討
- 隣地住民の空き家取得意向が無かった場合、空き家の相続による所有権分散対策として中間所有組織が寄付を受ける場合の税制も含めた課題整理
- 中間所有組織による空き家の除却、空地を使った道路拡幅、残地の隣地集約に関する課題整理
- 中間所有組織による空き家空地の自然回帰に関する課題整理
- 協議団体の来年度以降の、空き家担い手としての連携体制の確認
- 民間対応が困難で、国・市に行って頂きたい空き家対策の提言

下記の手順で、事業を実施した。

- ① 新潟市の協力の元、空き家の所有権放棄（寄付）意向の全市調査の実施。市民に事業協力の要請。
- ② （新潟市による市政世論調査（令和2年度）にて、空き家に関する世論調査を実施。）（参考）
- ③ NPO法人都市環境協会・（一社）空き家相談士協会新潟支部による、新潟市の空き家対策に関する、インターネット及び、本事業に協力頂いた市民へのアンケート調査の実施。
- ④ 不動産3団体が連携し、上記の空き家物件調査・隣地住民への集約意向調査の実施。
- ⑤ 協議会のメンバーによる、空き家の所有者の権利責任（義務）の明確化。「公共の福祉に資する空き家の管理」を定義。
- ⑥ 協議会メンバーによる、「公共の福祉に資する空き家の管理」に基づく空き家の現地調査
- ⑦ 新潟市に対して、隣地集約可能な場合の、空き家所有者・隣地住民双方の、税制上メリットのある制度等の説明
- ⑧ 不動産鑑定士による、「公共に関する空き家の管理」を反映した、鑑定評価の検討。
- ⑨ （一社）全国空き家相談士協会新潟支部（税理士）による、隣地集約と中間所有組織への寄付について、新潟税務署との協議と課題整理。
- ⑩ 新潟県行政書士会、（公社）全日本不動産協会新潟県本部による、公共の福祉に資する空き家の管理を付した、隣地集約時に使用する契約ひな形の作成
- ⑪ 協議会メンバーによる、隣地に集約出来ない物件の所有権分散を防ぐ、中間所有組織の研究。
- ⑫ 協議会メンバーによる、流通性を失った空き家の発生要因の研究。
- ⑬ 協議会メンバーによる、発生要因である、前面道路の拡幅に中間所有組織を介した空き家問題解決手法の提示。
- ⑭ 協議会メンバーによる、限界集落に対する、中間所有組織を介した自然回帰による空き家問題解決手法の提示。
- ⑮ 民間で対応出来ない、公共が行うべき空き家対策への体制整備への提言。
- ⑯ 新型コロナウイルス感染症対策として、全体会をwebで開催
- ⑰ 成果報告書（動画ver）等を作成し、関係団体に配布。全国会員への周知を依頼。

（2）事業の取組詳細

第一部「総論」

本事業の目指す姿とは、空き家を寄付したいと考えている所有者に対して隣地所有者に照会し、両者の税を含めた経済負担を軽減しながら空き家を隣地に集約する事で、空き家の管理及び再発防止を図ることである。空き家問題を考える時、使わない空き家は適切に除却する事が求められる。しかし今回の新潟市との協議の中では、空き家を除却する事で固定資産税だけで見れば、負担が2倍～4倍となる事が、確認された。追加調査として行った、空き家の除却による固定資産税の負担の増加が除却を阻害する可能性について、今回の調査に協力頂いた空き家を所有する方々は、除却により負担が増加する事の認識度が52%であり、ネット調査の一般市民の認知度37%を遥かに凌駕している事から、空き家を所有している方がこの点を強く認識していると思われる。建物を残せば固定資産税の負担が軽く、建物を除却すれば、除却費用に加えて固定資産税の負担が4倍に増加するのだから、空

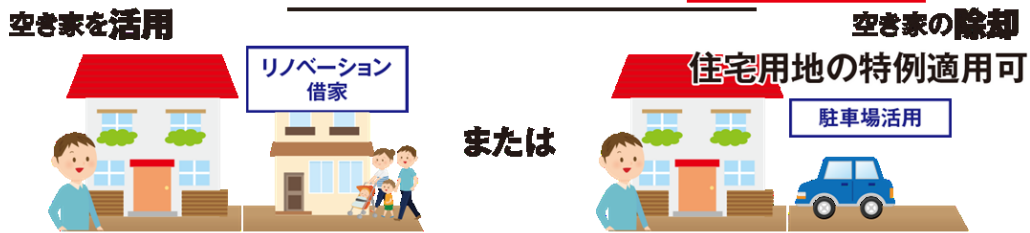
地の引き取り手が決まる迄は、空き家を除却しないのは当然の帰結である。特定空き家に認定による除却の徹底など、国の制度も整備されて来ているが、本事業では、隣地住民に空き家の所有権を集約する事で、空き家を除却してもある一定の面積迄、固定資産税の負担割合が増加しない、税法上の特性を利用して空き家の除却を促進しようと言うものである。

更に、空き家の除却をしない場合でも、しっかりとした空き家の管理体制を維持する事を目的に、そこに生活せず、空き家の管理に自宅との往來が必要な空き家の所有者から、隣地住民に所有権を集約する事で、空き家の管理を毎日行える環境整備も、空き家を隣地集約するメリットとなる。隣地住民に所有権を渡す際に、空き家の所有者の責任費用として、土地の価値から、建物の除却費やその後の管理費等を差し引くことで、隣地住民の経済的負担を軽減し、隣地集約し易い環境整備する検討を行った。契約面、不動産鑑定士、税務署への聞き取りから課題を整理した。

隣地集約による空き家管理や除却のメリット（協会HPより）

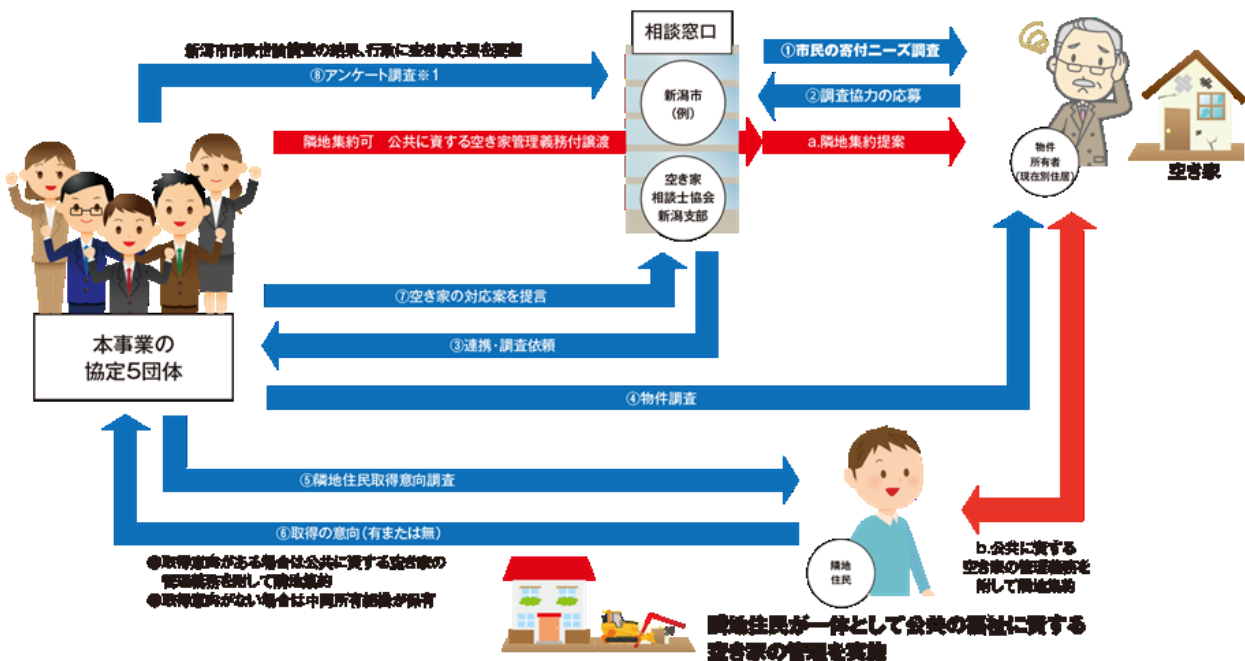


隣地住民は下記のような使い方が可能 **隣地集約のメリット**



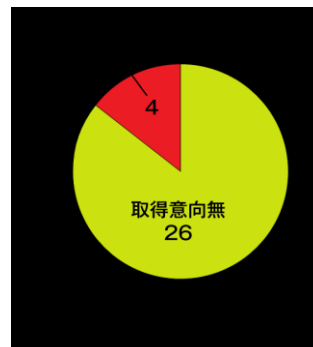
一体として継続管理・除却等、活用が可能になります

隣地集約「新潟モデル」（協会HPより）



今回、調査に協力頂けた物件から、都市部・沿岸部・山間部について、計30件の物件調査と隣地住民に取得意向調査を行った。即時隣地集約が可能な物件は4件であり、残り26件には隣地住民に取得の意向は無かった。この結果は、一般の流通に乗らなかった物件が、行政相談の対象となりやすい事が確認された。このような市場流通性を失った空き家が、上記の固定資産税を理由とした除却もされずに、相続を重ねれば、利用も管理もされずに社会問題化する。

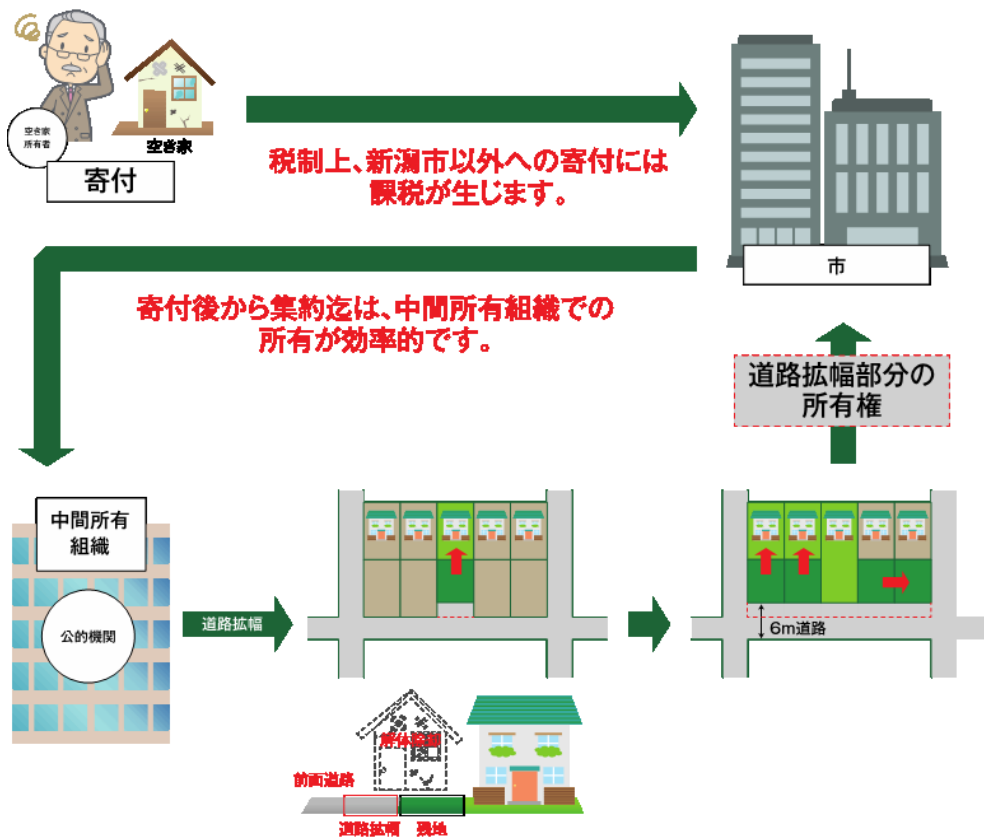
空き家の隣地取得意向調査（協会HPより）



本事業では、中間所有組織という公共的組織が一時的に空き家の寄付を受け取る事で、市場流通性が見込まれない空き家の対応を検討した。意外な事に、市街地の中で寄付を検討している物件が一定量存在した。理由は前面道路が小路と呼ばれる道路幅2m前後の物件が多く、市場流通性を失った為である。この場合、中間所有組織に寄付を頂き、道路の拡幅用地や、再開発の種地とすることで、市場流通性は回復し、再び空き家になっても、再流通する事が報告されている。このような出口戦略を明確に描けることから、中間所有組織の有効性が見込まれる事が確認された。

これを、不動産主要3団体で請け負う可能性を打診したが、組織の性質上難しい事。所有期間中の固定資産税や解体費の用意など、民間団体では受け負えないとの回答であった。結論としてこの組織は、公共にて設置されるべきとの結論に至った。

空き家の少ない街造り（道路拡幅）と、中間所有組織の公共設置（協会HPより）



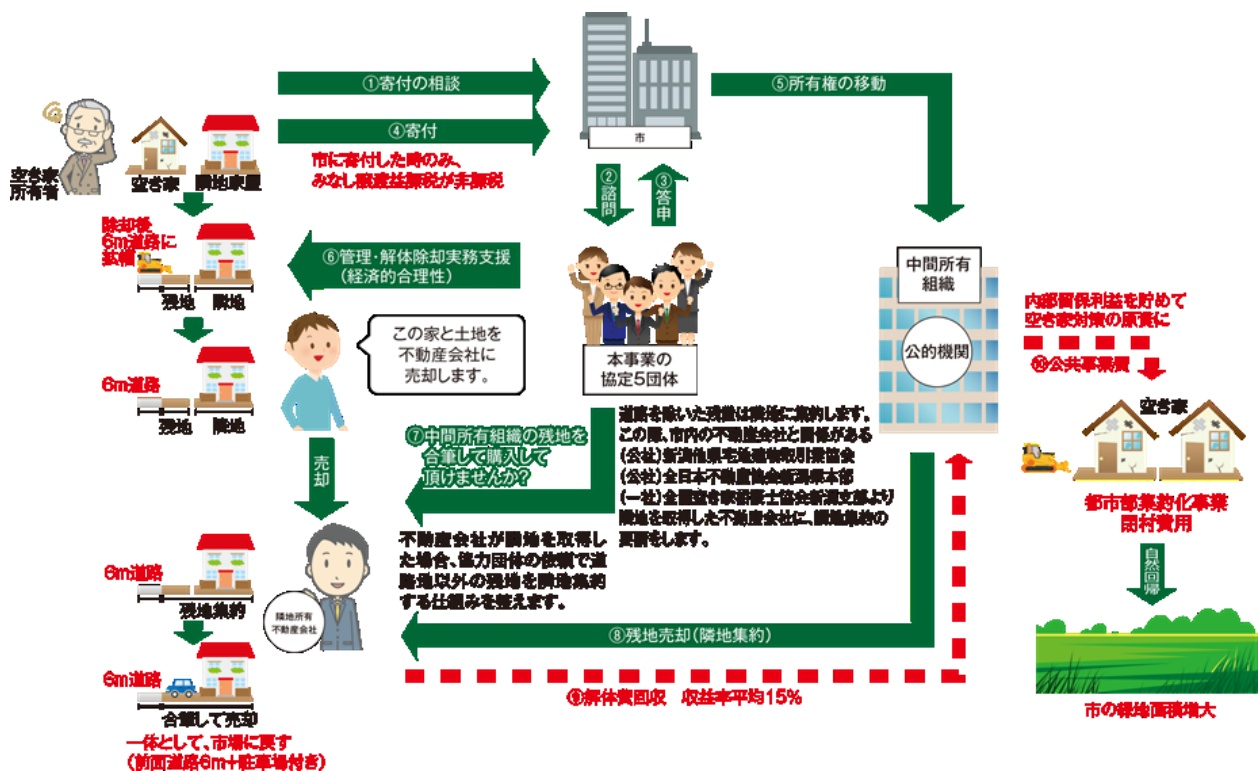
一方で、新潟市の対応は本事業の成果を元に、来年度以降市役所庁内で実施できるか検討する。と

の事で急激に悪化する空き家問題に対する対応が、更に1年以上遅れる可能性が示された。そこで、国又は市の空き家対策の一環として、来年度も本事業への支援が受けられる場合との条件下で、NPO都市環境協会を中間所有組織の街区モデルとして、本協議会の参加団体が実地検証を行う事が確認された。

以上を全体会で、民間側で確認し、来年度以降新潟市役所庁内での検討に託す事とした

今回の物件調査では予想通り、里山などの空き家について寄付のお申し出も多かった。これについても隣地の取得意向は無く、市場流通性は望めなかった。今後の事を考えると、民法に定められた所有権の放棄による国庫への帰属が、現実を帯びると言う事が報告され全体会でも、全ての団体からこの問題への懸念が示された。そこで、中間所有組織で寄付を受けて宅地指定を外し、里山そのものを閉村する事で行政コストを低減する事を検討した。この場合も、公共にて設置されるべきとの結論に至った。来年度も本事業への支援が受けられる場合の条件の下で、NPO都市環境協会を中間所有組織の自然回帰モデルとして、本協議会の参加団体が実地検証を行う事が確認された。

中間所有組織「新潟モデル」(当協会HP参照)



税制上の課題として、空き家の寄付の受け先は、新潟市以外には課税が発生する事が新潟税務署により示された。

全体会において民間側から、新潟市に対して中間所有組織の早期設置を早期に求める提言を行う事を確認した。

しかし、新潟市としては、平成18年8月31日総務省通達「地方公共団体における行政改革の更なる推進の為の指針の策定について」を理由に新潟市が土地の寄付を受けられないとの見解がある。

一方で、新潟市土地開発公社定款には、道路の用に供する土地の取得を認めてあり、国の委託に基づけば可能と示されている。

全体会において、国土交通省より、地方自治体に対して公共的組織として中間所有組織設置の促進を通告いただける様な報告する必要があると言う確認を行った。

第二部「市民ニーズ調査」と「物件調査」

① 新潟市民の空き家の寄付に関する市民ニーズ調査

新潟市の協力の元、空き家の所有権放棄（寄付）意向の全市調査の実施。

周知媒体

市報にいがた・テレビCM・新聞折込及び個別投函・新聞記事・公共施設棚置き・インターネットなどを使用して、市民への調査協力を求めた。属性調査が可能なインターネット広告から、受付HP移行は年齢が判る範囲で45歳以上が大半であった。

受付業務

受付兼事業紹介HP・専用受付電話回線を設けて、調査協力の受付を行った。

結果

空き家をお持ちの方で調査協力をお申し出頂いた方が80人。内50名に寄付の意向がありました。市内物件に関して、アンケート項目に加え、住宅位置の確認、外観写真。など、物件の概要調査をしました。

② 第47回市政世論調査（令和2年度）※新潟市自主事業

新潟市における空き家対策の支援について世論を把握する為に、本年度の市政世論調査に空き家に関する調査を行った。

結果

市政世論調査の示した、空き家対策に関する市民の想いは、新潟市民は、空き家が増えることによる問題として、「動植物の繁茂など、衛生的な環境悪化」「倒壊や飛散の保安上の危険」「防災防犯上の危険性」を66%以上の市民が感じている。

新潟市民は、地域の空き家を「取り壊し」「所有者に適切な管理を即す」事を62%以上の市民が求めている。

新潟市民が、必要だと思う市の空き家対策として、「行政による支援の拡充」「所有者が専門家に相談できる環境整備」「所有者の意識改革」について、40%を超える市民が新潟市に求めている。特に、「行政による支援の拡充」は、約半数の市民が求めている。

この市民ニーズを如何に満たすかについて、本事業は研究を進めた。

業界団体からは、「所有者が専門家に相談できる環境整備」に関する意見として、「新潟市が主催する空き家相談会では、個別の業を成さないように指導を受けている。より踏み込んだ実務レベルでの話が出来ないと問題は解決しないと思う。」との厳しい指摘があり、空き家問題の解決を進めるには、民間団体との信頼関係をより深化し、行政による支援の強化の観点から、新潟市主催は今まで通りとしながら、業界団体が物件調査の実施など、より具体的な行動がとれる相談会の運営を検討する必要がある。

昨年、「空き家の担い手強化促進事業」として採択された、[ファーストコンタクト強化事業 別添2\(事業報告書\)](#) (gifu-akiya.net)は、相談者、行政、民間相談員の3者協議から始め、行政内での空き家対策スキルを向上させる。その上で、専門家のアドバイスが必要と判断した際には専門家を紹介するが、空き家の問題解決まで、しっかりと行政も伴走する。と言う先進的事例であり、これをベースに新潟市の空き家相談会を進化させる事で、市民への空き家の相談体制の強化と、業界団体からの厳しい指摘を反映出来ると思う。

空き家問題を解決する為の民間の知恵を纏めると、

（行政による支援の拡充について）不動産鑑定士は、「空き家問題を民間の不動産流通市場において自律的に解決することは難しく空き家の中間所有組織やその他の空き家対策事業、行政による空き家対策を行う機関等の介入が必要であると思料される。」との見解を示された。

（公社）新潟県宅地建物取引業協会新潟支部からは、放棄された土地で処分しにくい物件は公的な機関で行う必要があると考える。仕組み作りは国が行い、実施は市町村が行う。その場合、国からの費用

面の支援が必要である。ただ、公的機関の負担を減らすには、隣地を含めた利用計画を考える。と言う、現在の空き家問題が解決されない事実と、行政の対策立案の必要性が示された。

(公社)全日本不動産協会新潟県本部からは、行政担当者の資質も大きく関与します。空き家の解決には熟練の技能を習得していることが求められ、関連する行政の各部署も相互連携しながら内部専門家の育成をすべきと考えます。今回の事業を通じて新潟市のシンボルマークを加えたことの安心感も伝わったものと感じております。今後は、受付を新潟市にすることで、市報を通じて今後10年間、年1~2回のペースで、市民にお伝えしていくことも検討に加えたいと考えます。

更に市報には、例えば、新潟市に空き家の寄付の話頂き、「道路が拡幅されました。」「新しい住宅地が再生されました。」と言った空き家活用結果の情報発信や、空き家の所有者に軽度の認知が見られたら、直ぐに親族会議や新潟市の空き家相談窓口を訪ねましょう。などの空き家の発生予防情報の発信に使えるら空き家予防策に寄与するのではないのでしょうか。

(空き家解決に資する専門家集団の形成について)(公社)全日本不動産協会新潟県本部からは、空き家に関する諸課題を解決するには所有者の資質向上が第一義となり、所有者の知識不足や情報不足に寄与できる専門家集団を形成し、速やかな意思疎通のできるネットワークを形成すべきです。今回の研究事業においては不動産関連の専門家や土業関係者によるチームを形成し事業を進捗し、樹木の繁茂に依り進入困難な物件の情報収集においてドローンを活用しましたが、状況に応じて地域情報に精通した方や学術、雇用、就労、福祉、教育、IT、広報などの多様な分野に精通した方とのネットワーク構築も視野に入れるべきと考えます。

(所有者教育の不足について)空き家の管理義務については既出の通り、所有者にあります。そのため原則的には所有者が責任をもって利活用や維持管理、或いは売却行為を行わなければなりません。

但し、それを全うするには、前提として利活用権限の問題のほか、相応の知識や財源が必要となります。不動産を所有する権利に対し派生的に負うこととなる義務について、現状の所有者教育という観点から観れば、取り組みが不足しているのではないかと思います。例えば相続手続きを依頼された司法書士から新所有者(候補者)に対し「不動産の所有に関連する権利と義務」についてレクチャーを行うことを義務化するなどは有効かと考えます。不動産を所有することによる権利と義務、とりわけ放置空き家が周囲に与える悪影響について所有者の知識不足は否めません。相続手続きなどの機会に合わせて周知に努めるなど対策が必要と思います。

など、新潟市の空き家対策の方向性について意見を頂きました。

③ 空き家に関する意識調査「空き家の所有者」

空き家を所有し、本事業に協力を申し出た方々の意識調査を行い、空き家の担い手が求められている事の確認を行った。調査対象：本事業に協力を申し出た方 標本数：80 回答数：54

Q1. 空き家の維持管理/処分などを行う際の相談先はどこですか。該当するものすべてに○をつけてください。(○はいくつでも)						
回答	n	子ども・親族	隣地住民	自治会・町内会役員	民間事業者(不動産会社・不動産協会)	行政(新潟市)
上段: 回答数	54	18	10	6	38	28
下段: 割合(%)	100.0	33.0	19.0	11.0	70.0	52.0
その他の回答内容 解体費用の補助が必須						
Q2. 固定資産税の住宅用地特例について、土地の固定資産税について、住宅用の土地には軽減措置(更地の1/6程度に軽減)があることを知っていますか。該当するもの1つに○をつけてください。(○は一つだけ)						
回答	n	はい	いいえ			
上段: 回答数	54	28	26			
下段: 割合(%)	100.0	52.0	48.0			
Q3. 空き家の処分/除去を行うにあたり支障となっていることは何でしょうか。該当するものすべてに○をつけてください。(○はいくつでも)						
回答	n	全ての相続人の意思確認(相続人全てと連絡が取れないなど)	建物内に保管している仏壇や物品の処分	建物除却後の土地の維持管理(固定資産税の増加)	建物除却費用の捻出	建物除却後の土地の処分(売却相手が見つかるのか)
上段: 回答数	54	13	21	36	45	43
下段: 割合(%)	100.0	24.0	39.0	67.0	83.0	80.0
Q4. 行政(新潟市)が、その『空き家』を寄付として裏付ける理由として、良いと考える基準は何でしょうか。該当するものすべてに○をつけてください。						
回答	n	道路の拡幅用地として	市街地再開発用地として	防災・延焼防止空間用地として	公園等の緑地として	危険家屋を減らす為として
上段: 回答数	54	20	20	33	31	49
下段: 割合(%)	100.0	37.0	37.0	61.0	57.0	89.0
その他の回答内容 商店街の駐車場として利用 全くの寄付ではなく、寄付した物件により、少しでも何か特典がほしい。						

結果

空き家の所有者の、空き家の維持管理や処分する際の相談先として、

「民間事業者（不動産会社・不動産協会）70%」「行政（新潟市）52%」「子ども・親族 33%」と、先ずは不動産会社に相談が行き、そこで解決できなかった案件が、行政への相談と言う本事業への協力の動機となったと思われる。比較データとして一般市民を対象に調査した「インターネットによる一般市民への調査結果」では、「行政（新潟市）33%」「子ども・親族 60%」と逆転していた。これは、空き家処分に経済的負担が発生する場合、子どもや親せきには相談しにくい現実が浮かび上がった。

固定資産税の住宅用地特例の認識については、52%の方が認識していた。この割合は、「インターネットによる一般市民への調査結果」45歳以上の一般市民の認識率37%を凌駕する。

空き家を処分する支障となっている事は、「除却費の捻出 83%」「土地の処分 80%」「固定資産税の増加 67%」であり、土地が処分出来ずに、除却費を捻出できず、又、固定資産税の増加を避けている現状が浮かび上がった。調査に協力頂いた方々は、自己解決が難しいと考えられ、多くの方が寄付を含めた相談をされている。解体費の捻出と、土地の処分の方法を実務的に解決出来る仕組みの構築が急務と考えられる。公的又は専門家による担い手の強化連携を目指した本事業の趣旨は、新潟市の市民ニーズとも一致した事が確認された。

新潟市が空地を寄付として受ける場合の望ましい理由として、「危険家屋を減らす為として 89%」「防災・延焼防止空間用地として 61%」「公園等の緑地として 61%」と、危険家屋の除却や防災空間としての外部不経済に対する解決を新潟市に求めている事が判った。ちなみに後述する「インターネットによる一般市民への調査結果」でも、「危険家屋を減らす為として 59%」「公園等の緑地として 43%」「防災・延焼防止空間用地として 40%」と、上位3つが同じ傾向を示した。

本事業に協力を申し出た方々は、空き家所有の、管理負担の大きさから、「所有権の放棄（寄付）と言う対価を支払って解決したい。」との意向がはっきりと記載されていた。取得理由が相続などで、自らの購入によらない場合が多く、税法上の「相続は全てを包括して引き継ぐ。」と言う責任と、空き家を所有したら、解体迄責任が伴い負の財産となりやすい。と言う理解の無いまま相続していると推察出来る意見が多かった。空き家を処分する支障となっている事では、「建物除却費用の捻出」が 83%と言う、本質的課題である、経済的合理性を失い、解決できない空き家問題を浮かび上がらせた。又、このような状態を子どもや孫に引き渡す事の申し訳なさを嘆く意見が複数みられた。

行政支援について自由記載欄には、

- 売却したくてもできない土地は行政へ寄付できるようにしてもらいたいです。「売地」の看板が立ててある土地をあちこちで見ますが、ほとんどがずっとそのままになっています。
- 長期空き家は民間に任せておいても経済合理性がないと思われるので、行政で寄付を受け、地域のために活用する制度を設けていただきたい。
- 空き家となって10年くらい経ち固定資産税もバカになりません。このまま子孫に引き継がせるには心が痛みます。何とか行政で引き取ってもらって再利用していただけたらと思っております。
- もう少し真剣に相談に乗ってほしい・空き家について相談できる相談会など、もっといろんな情報がほしい。
- 人口が減少していけば、空き家は増える一方なので市がその土地をどう活用するか都市計画を立てる。

など、空き家問題に困りながら、固定資産税を支払い続け、行政（新潟市）に支援を求める記述が多く記載されておりました。

空き家に関する意識調査「一般市民向けインターネット調査」自由記載

空き家の所有者に対する調査の比較対象として、市民全体の空き家に関する意向調査を実施した。インターネット広告から、受付 HP 移行は年齢が判る範囲で45歳以上が大半であった事から、調査対象を45歳以上の男女とし、標本数：300で行った。（回答数も300）

結果

『空き家』の所有者と仮定して、行政から受けたい支援を自由記載について、具体的回答105件中「解体助成」や「行政買取」と言った補助金に関して80%と言う高い市民要望が確認でき、市民意識としては、行政による個別の直接支援を求める結果となった。

こういった、結果に関連して、全体会でも行政に求める意見が出された。下記に抜粋する。

行政の支援制度に関して(公社)新潟県宅地建物取引業協会からは、行政の建物解体費用助成制度の設立「安全、防犯、不法投棄、危険回避」等の観点から、市民より空き家が放置される前に、解体除却費の一部支給による補助制度の設立を要望する。

市場性の見込めない場合、ある程度、新潟市が主体となり、中間所有組織の所有により行う。中間所有組織が取得し、将来にわたりどのように管理していくか、解決のためには物件の単独処分だけでなく利用価値としての見出し、解体費をどうするかも考えていく。

中間所有組織に税金が使われる中、あり方については、来年度の事業継続によるモデル事業を行う必要がある。管理方法については、個別案件で判断する。近隣に迷惑をかけない状態であれば解体時期は急ぐものでない。近隣に空き家がそろっていれば、まとめて解体。自然回帰する場合は極力費用のかかることは行わない選択肢もある。

(公社)全日本不動産協会新潟県本部からは、公費投入。対象物件選択に際し公費投入に相応しい一定のアルゴリズムを形成し判定することが求められます。個人ではなかなか選択できない機能今回の事業に応募された物件は引き取り手の見込めない物件が殆どです。実質無価値の物件であり、放置することによっていずれ所有権が分散し更に手に負えない状態になる。

長期放置によるリスクを被るのは当該物件の近隣者となります。これを水際で避けるのが中間所有組織の機能の一つ。所有者が利用価値を見出せないと判断した段階で速やかに中間所有組織を経由して専門家の助言を得、中間所有組織は適切な管理を行いながら多様性を含んだ利用方法を検討しつつ、所有権の分散を防止する機能を発揮します。中間所有組織の設置運営は公共団体が主体となるべき。

(一社)全国空き家相談士協会新潟支部見解では、民間では時間をかけてこれらの物件をストックする事が出来ないの、公共の中間所有組織に於いて、行ってください。

不動産鑑定士からは、空き家問題を民間の不動産流通市場において自律的に解決することは難しく、空き家の中間所有組織やその他の空き家対策事業、行政による空き家対策を行う機関等の介入が必要であると思料される。

新潟県土地家屋調査士会からは、現在日本では空き家及び所有者所在不明土地が増加の一途を辿り、社会問題化しています。適切に管理されない建物や土地はそれ自体が経済的損失を招くだけでなく、周辺の隣家や地域にも様々な影響を及ぼしています。実際私どもの日常業務においても、隣地との境界線を確認したいが所有者が所在不明であるとか、隣地の雑草や樹木が侵食してきて、自己所有地の管理が困難になっているなどの相談を受けることが多くなってきています。

この問題に対し国や地方公共団体も様々な施策を行っていますが、現状ではまだまだ解決には程遠い状況にあると感じ、さらなる新たな取り組みが必要になると考えます。防災の観点からも有効なことと考えられるので、行政からの費用支援も必要になるのではないかと考える。舗装工事などを行い周辺道路と一体利用ができる状態にする必要。

以上の意見から、行政に相談の来る空き家の相談は、行政での対応が必要であり、直接の補助制度の拡充や、専門家の意見を反映しながら、空き家問題を具体的に対応出来る所有権を持った組織(中間所有組織)の必要性を全体会で取り纏めました。今後、市民、空き家に関する協定団体からの意見を受けて、これらを含め、新潟市で空き家対策として実施可能かどうか検討を行う事となりました。

④ 物件調査と隣地の取得意向調査

上記①新潟市民の空き家の寄付に関する市民ニーズ調査の結果、約80件の調査協力のお申し出と、約50件が寄付を検討出来るとのお申し出を受け、内30件について、具体的な物件調査を行い、空き家の前面道路幅と寄付の意向の傾向を纏めた。山間部が多い南区秋葉区。沿岸部が多い西区西蒲区。都市部である中央区で、物件調査と隣地の取得意向の調査を行った。

即時隣地集約が可能な物件は4件確認され、隣地の意向調査を行うだけで、空き家問題が解決する可能性が示されたのは、大きな成果であった。

残り26件には隣地住民に取得の意向は無かった。聞き取りでは、所有者が既に隣地に取得の打診を済ませているが同意に至らない場合や、不動産業者に相談済みの場合もあり、一般の流通に乗らなかった物件が、行政相談の対象となりやすい事が確認された。このような市場流通性を失った空き家が、上記の固定資産税を理由とした除却もされずに、相続を重ねれば、利用も管理もされずに社会問題化する訳だが、行政に於いては個人の責任で対応頂くべき問題であり、特定空き家になる迄なにも出来ないと言う現実を突きつけられた。

30件の物件は、不動産の専門家による一般流通で行われている物件調査と同等のレベルで実施した。この為、物件の素性や傾向についても調査が可能となった。意外な事に、市街地の中で寄付を検討している物件が一定量存在した。前面道路を基準に確認すると、小路と呼ばれる道路幅2m前後の物件が17件、2m以上6m未満が8件と、80%以上の物件が、市場流通性を有する6m道路を得てなかった。

建物の建築時期は、全て旧耐震（昭和56年以前）の物件であった。中には大正時代の物件も存在した。取得事由は、相続が21件と3分の2を占め、購入者が高齢化し被後見人となっていたり、調査期間中に亡くなるなど、空き家の寄付を申し出られる方が一時取得者でない場合が多い事を確認した。

今回の物件調査では予想通り、里山などの空き家について寄付のお申し出も多かった。これについては隣地の取得意向は無く、市場流通性も望めなかった。全体会議でも、全ての団体からこの問題への懸念が示された。

寄付の意向がある空き家に関する傾向分析（協会HPより）

現地調査による前面道路の分布	
2m以下	17件
6m以下	8件
6.1m以上	5件

**空き家の寄付と前面道路には
相関関係がある**

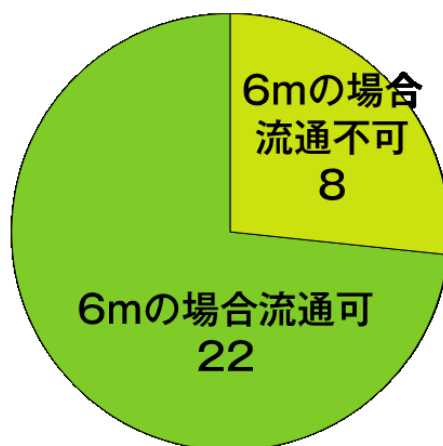
現地調査による築年数の分布	
旧耐震	29件
新耐震S57～	0件
新々耐震H11	0件

**空き家の寄付と築年数には、
相関関係がある**

現地調査による取得経緯の分布	
相続	21件
購入	8件
不明	1件

**空き家の寄付と相続には、
相関関係がある**

前面道路幅6mの場合



**道路幅が変われば
流通可となる物件が数多く存在**

そこで、隣地集約が出来ない案件について、中間所有組織による解決手法を検討する事とした。

第三部「空き家管理を隣地住民に託す、隣地集約について」

空き家の除却が進まない理由として、固定資産税に関して、空き家を除却しない方が、空き家の所有者にとって経済的合理性がある。空き家の所有者は、その事を一般市民のおよそ1.4倍認識している。本事業では、隣地住民に空き家の所有権を集約する事で、空き家を除却してもある一定の面積迄、固定資産税の負担割合が増加しない、税法上の特性を利用して空き家の除却を促進しようと考えた。

更に、空き家の除却をしない場合でも、しっかりとした空き家の管理体制を維持する事を目的に、そこに生活せず、空き家の管理に自宅との往来が必要な空き家の所有者から、隣地住民に所有権を集約する事で、空き家の管理を毎日行える環境整備も、空き家を隣地集約するメリットとなると考えた。

一方で、隣地には取得意向が無い物件に対しては、隣地住民には空き家取得に関して、何らかのインセンティブを附して、取得意向を喚起する必要がある。そのインセンティブについては、空き家の所有者が負担するスキームの構築を目指した。

以上の観点から、契約面、不動産鑑定、税務署からの聞き取りを行い、課題を整理した。

① 協議会メンバーによる、「公共の福祉に資する空き家の管理」に基づく空き家の現地調査

協議会で策定した「公共の福祉に資する空き家の管理義務」を、調査に協力頂いた物件6件に対して、協議会メンバー全員による現地調査を行い、補足すべき点を確認した。

新潟市や新潟税務署に対して、隣地集約可能な場合の、空き家所有者・隣地住民双方の、税制上のメリットのある制度等の説明を求め、隣地集約した上で、空き家を除却した場合、住宅用地の特例が適用されるか等、固定資産税に関する調査を行う為、新潟市の固定資産税に関わる主要3課、(税制課・資産税課・資産評価課)と、協議会より当協会及び(公社)全日本不動産協会新潟県本部を交えての意見交換会を行った。又、後述する中間所有組織の場合の固定資産税の関係についても話し合った。新潟市から説明を受けた内容を列記すると、

- ②-1. 隣地に所有権を集約し、空き家を除去した場合は、住宅用地として使用すれば特例が適用される。
- ②-2. 中間所有組織が所得した土地に掛かる固定資産税について、管理費として実質還付する方法、公園用地の借上げに準ずる形で軽減する方法等、公共目的の土地所有に対する、支援方法の検討は、固定資産税の軽減は地方税法367条(3)その他特別の事情がある者とされ、新潟市では市税条例第67条②公益の為に直接専用する固定資産に限られ、新潟市市税条例施行規則別表第4ア〜クに当該する必要がある。(ク 市長が特に必要と認める公益のために直接専用する固定資産)
- ②-3. 出口戦略として、対象地を売却し利益が出た場合、軽減分の固定資産税等について寄付等により、市に回収させる制度については、新潟市に寄付に関する規定が無く、対応として検討する。
- ②-4. 出口戦略として、自然回帰を行う場合、その所有権の行先、中間所有組織に継続的に保有させる場合、地目変更などにより、固定資産税評価額を変更する方法や、市が直接取得するのは財政的に難しい。

又、譲渡・無償譲渡(寄付)の場合に、空き家の所有者、隣地住民、中間所有組織それぞれの税制上の関係を確認する為に国税庁に調査協力を依頼した所、新潟税務署を窓口とする様に指示があり、税制上の見解を伺った。

②-5-1. 質問条件

空き家の寄付を団体に行った場合の、寄付者が非課税となる条件について、寄付目的は、道路の拡幅用地等公共目的とする。条件は、建物を含めて現況で寄付。(道路用地外も含める寄付)

②-5-1.1 新潟市に寄付した場合は課税されるか? 回答: 非課税

②-5-1.2 新潟市土地開発公社に寄付した場合は課税されるか? 回答: 事業の公共性を鑑み非課税となる場合があり得る。事業に元づく事前相談や、一定金額までの非課税承認の制度があるが、元となる市としての公共事業の申請が必要である。

②-5-1.3 NPO法人に寄付した場合は課税されるか? 回答: 原則、取得原価が判らない物件は、95%

のみなし譲渡益課税がかかる。特措法 40 条の受付窓口は、新潟税務署が対応します。

②-5-2. 空き家を売買した場合、下記の負担分を当事者の同意により、譲渡価格から差し引くことが、売主の売買に掛かる経費等と見做されるかの確認。売買目的は、隣地集約等による空き家の管理を委託する為とする。

②-5-2.1 売買契約に、売主側に建物除却費の費用負担分等を、譲渡価格から差し引く旨がある場合、課税はどうか？回答：寄付ではなく民間同士の売買に関しては、不動産鑑定など客観的資料を確定申告に添付いただければ、総合的な判断に於ける資料として受理する。

②-5-3. 隣地住人に寄付した場合

②-5-3.1 添付契約書に基づき、隣地住人に寄付した場合、寄付評価額を先の不動産鑑定書に基づく金額として、贈与税の非課税額 110 万円以下の贈与と判断できるか。回答：贈与（寄付）は、財産評価基本通達が基準となり不動産鑑定書は判断資料として使用できない。相続税路線価や固定資産税を評価基準とするので、恐らく課税される。

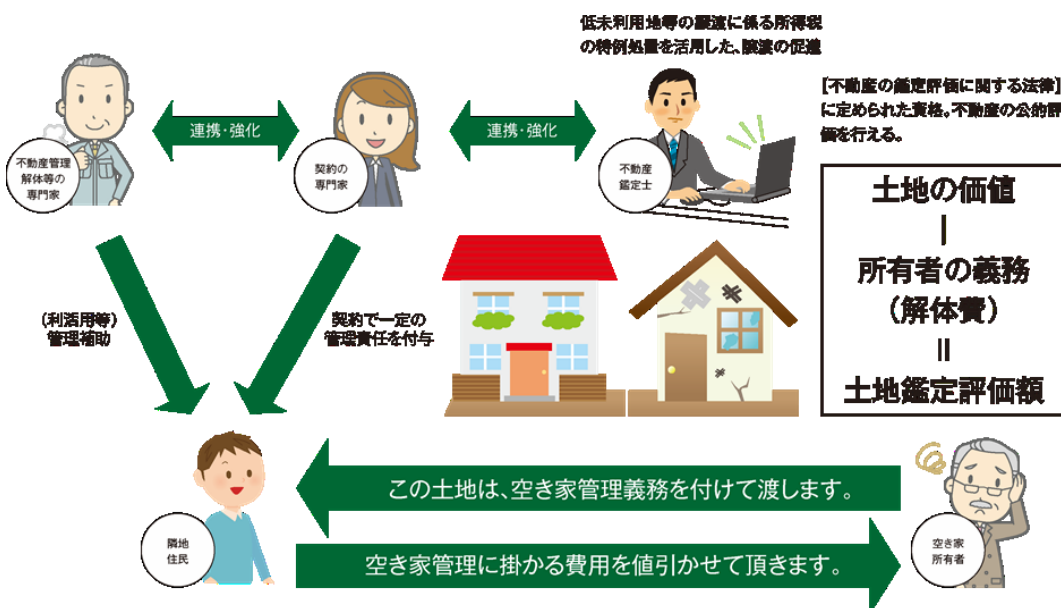
③ 行政書士会、全日本不動産協会新潟支部による、公共に福祉に資する空き家の管理を付した、隣地集約時に使用する契約モデルの作成と不動産鑑定の実施

上記結果、現地視察を行った物件をモデルとして、空き家の譲渡に関するパターンを考慮し、「新潟市に寄付する場合」「NPOに土地建物を寄付する場合」「NPOに建物を除却し土地を寄付する場合」「一般流通の場合」の5パターンについて、契約書作成した。

管理費の基準となる「公共の福祉に資する空き家の管理」と調査対象物件の現状（当協会HP）

公共に資する管理	良	注意	危険
倒壊・破損防止	19件	4件	6件
動植物繁茂防止	19件	3件	8件
ゴミ等防止	23件	4件	3件
土壌・水質汚染防止	29件	0件	1件
近隣関係維持	4件	13件	7件
納税	30件	0件	0件
道路中心線から3m確保	5件	0件	25件
単独名義の所有権	21件	7件	2件

隣地集約のルールと促進税制（当協会HP）



第四部 「中間所有組織の空き家受入れ体制」

協議会メンバーによる、隣地に集約出来ない物件の所有権分散を防ぐ、中間所有組織の研究。

隣地に集約出来ない物件の内、3件を抽出し、協議会メンバー全員による現地調査を行った。

中間所有組織が空き家を受け入れる際の税制上、寄付は新潟市しか受けられないが、新潟市では寄付を受けた後、空き家の処分に掛かる費用を行政が負担する事は、公共の平等性の観点から受理出来ない。との事であった。

そこで、協議会では、空き家の寄付を受けるか否か、残地の売却想定額や所有者からの負担金納付と、解体除却や道路拡幅に掛かる費用を比較し、公共の負担が必要ない。又は軽微である場合に、新潟市を經由して、中間所有組織が空き家の所有・管理・処分を行う。と言う仕組みを提案した。又、中間所有組織は言わば、リアルな空き家バンクであるが、実際の空き家の管理は、協定団体が実施する事を協議会メンバーで確認した。

この提案に関して、不動産に深く関係する団体から、中間所有組織に関する見解を頂いた。

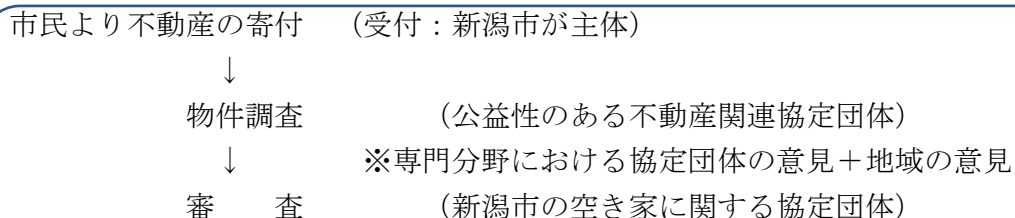
(公社)新潟県宅地建物取引業協会から、市場性の見込めない物件の寄付についてある程度、新潟市が主体となり、中間所有組織の所有により行う。中間所有組織が取得し、将来にわたりどのように管理していくか、解決のためには物件の単独処分だけでなく利用価値としての見出し、解体費をどうするかも考えていく。中間所有組織に税金が使われる中、あり方については、来年度の事業継続によるモデル事業を行う必要がある。管理方法については、個別案件で判断する。近隣に迷惑をかけない状態であれば解体時期は急ぐものでない。近隣に空き家がそろっていればまとめて解体。自然回帰する場合は極力費用のかかることは行わない選択肢もある。

1. 中間所有組織の所有については、「新潟市」が主体となり行う。

寄付の受付、取得、建物除却、分筆、道路拡幅、自然回帰、残地管理、隣地集約等の多岐にわたる作業が考えられ、公益性のある専門家団体との連携が必要と考える。放棄された土地の処分やその物件を自然にかえすことが「公共の負担の軽減」をすとの判断のもと、「自然回帰が適正」と判断したら中間所有組織へ引き取りを答申し、中間所有組織はその後の活用や、収入、マイナスを総合的に判断し、新潟市の要請のもとづき、所有権を取得する方法を提案する。

2. 取得基準の判断

判断については公益性のある不動産業界団体の知恵が必要と考える。寄付の申し出があった時点で、基本調査を団体で持ちまわりにより行い、審査は団体の合議制で行うことで公平な審査ができると思われる。その中で生じると思われる登記、境界、法律問題等については、必要に応じて新潟市の空き家協定団体の力を借りて行う。また、自然回帰を視野にするのであれば、地区の自治会とか、地域の意見も組み入れていく必要があるが、その点を踏まえても、行政を予め枠組みに置いておく必要がある。



3. 取得基準について

①「土地や建物の利用価値のない不動産」を「価値あるもの」に見だし取得する。

市民からマイナスになる寄付の申込み物件も、旧市内の土地をまとめて、高い付加価値が得られる。ここで初めてマイナスを吸収できる。狭い道路沿いの中古住宅が土地の時価よりも解体費がかかる等のマイナスが生じて、すれ違いができる道路になれば土地の価値も上がり、マイナスが解消される。狭い道路の道幅を広めるには道沿いの家を建て替える時に、各自が地先道路の中心から3m下がり道幅を確保する。これを実現するために行政は、建築

協定の条件緩和や新建て替え指導要綱を作成する等、柔軟な対応をするようになれば、今後空き家問題も少なくなるように思う。

② マイナス物件の取得基準—公売物件との抱き合わせによる取得

マイナスの寄付申込物件も新潟市所有の「公売物件」と抱き合わせて売買ができれば、プラスになる可能性がある。

③ 取得基準—個別案件ごとの対応

今回調査をした新潟市秋葉区小口の物件は、立地と土地の面積によるが、「市街化調整区域」を「市街化区域」に編入して開発可能な物件にして公売にかけて処分する方法も考えられる。このように取得基準については、個別に、ケースバイケースで精査し取得する。

④ 大きな改革をするなら、実務経験のある人達の意見や、専門家の知識を反映して企画の協議をするべきであり、上記で上げた方法以外に個別に模索していくことが必要だろう。

4. 取得基準の問題点（公社）全日本不動産協会新潟県本部から、

前提が「一般流通できれば中間所有組織に任せる必要はない。流通性が不可のものを中間所有組織が扱う」というもとで行うなら、中間所有組織の処分した費用で、物件が第三者に譲渡できればよい。しかし、そうでないものはどうするのが問題である。行政を含めた基本的な考え方をまとめる必要がある。

中間所有組織に求める機能

専門家も有効手段を見出せない物件と、何らかの価値を見出せる物件の二つがある場合、中間組織が両方を取得してイニシャルコスト・ランニングコストの均衡を図ることが可能であれば、それは中間組織の存在意義足りえるものと考えます。公共の福祉に資するか否かという検討軸に加えて、複数物件の収支も同時に検討に加え、複数物件を中間所有組織が所有管理することによって解決。

個人ではなかなか選択できない機能。今回の事業に応募された物件は引き取り手の見込めない物件が殆どです。実質無価値の物件であり、放置することによっていずれ所有権が分散し更に手に負えない状態になる。これを水際で避けるのが中間所有組織の機能の一つ。所有者が利用価値を見出せないと判断した段階で速やかに中間所有組織を経由して専門家の助言を得、中間所有組織は適切な管理を行いながら多様性を含んだ利用方法を検討しつつ、所有権の分散を防止する機能を発揮します。

中間所有組織の役割

寄付を受ける物件の判断基準を形成する。空き家解決に資する専門家集団の形成。所有者の資質向上が第一義。所有者の知識不足や情報不足に寄与できる専門家集団を形成。ネットワークを形成。地域情報に精通した方や学術、雇用、就労、福祉、教育、IT、広報などの多様な分野に精通した方とのネットワーク構築も視野に入れるべきと考えます。

空き家解決に資するビジネスモデルの形成。接道条件が改善されれば、ゆとりある住宅地への転換が見込める立地。応募物件単体ではなく、周辺空き家を加えた分譲事業の可能性の検討。分譲益は今後の空き家対策で活用。

市町村（新潟市）に期待する役割。行政担当者の資質も大きく関与します。関連する行政の各部署も相互連携しながら内部専門家の育成をすべきと考えます。積極的に研究を進めて貰いたい。空き家を活用した災害に強い市街地再開発。狭小道路の問題は空き家の発生にとどまらず地域の災害対策にも大きな影響を与えます。

これらの意見を踏まえ、新潟市役所内の関係各課から意見を聴取した結果も加え、全体会で協議を行った。

中間所有組織の在り方と、空き家の取得基準について

- 新潟市にて、空き家の寄付に関する相談窓口を設置。
- 新潟市に寄付の申し出があった場合、宅地建物取引業協会新潟支部・全日不動産新潟本部・全国

空き家相談士協会が交代で現地調査と隣地住民の意向調査を行う。

- 隣地住民に取得の意向が無い場合、調査結果を上記三団体・地域住民等関係者を加え、審査会を実施。
- 街区全体を将来6m道路に拡幅する等の地区計画を定める等、空き家の再発防止や、道路・公園・防災空地などの、公共の福祉に資する一定の条件が整った場合、中間所有組織の財政が許す範囲で寄付を受けるものとする。
- 法務省法制審議会 民法・不動産登記部会 R3年2月2日取り纏めの、第5土地所有権の放棄に当該する場合、中間所有組織の財政が許す範囲で寄付を受けるものとする。
- 空家等対策の推進に関する特別措置法の特定空き家に相当し、所有者が寄付の意向を示し、且つ所有者の財力では速やかな除却が望めない場合、中間所有組織の財政が許す範囲で寄付を受けるものとする。
- 中間所有組織は、基本的に新潟市。又は、公有地の拡大の促進に関する法律に定められた団体で組織する。

協議会メンバーによる、流通性を失った空き家の発生要因の研究。

中間所有組織は、空き家の再発防止に資する為に組成されるが、発生原因が分からなければ再発防止は出来ない。全体会で話し合われた発生理由と再発防止策の内容を列記する。

- 市街化区域内の空き家に関しては、前面道路が6m無いと今時は流通しません。又、駐車場も2台から3台確保しないと流通しません。その意味では、新々耐震以前の住宅では、駐車場の確保の点から、殆どの物件が流通しなくなることが予想されます。対策としては、寄付頂いた空き家を除却し、先ずは、前面道路が6mになる様に道路用地を確保し、残地を隣地の駐車場として隣地集約する事で、仮に隣地が空き家になった場合でも市場流通が可能となります。6m道路の内、市の基準の4mに加えて中間所有組織が保有する地目公衆用道路として2m分確保する方法もあると思います。解体費や道路整地費用については、残地を隣地集約する際に、隣地に土地を購入して頂く事で回収が可能となります。隣地が幾らで残地を購入するか確認する必要がある場合、空き家に関する協定団体に相談頂ければ、隣地を不動産会社が取得した場合、残地を幾らで買い取るか予めお示しする事が可能です。又、市内の不動産会社は、協会の会員である事が多い為、協会から会員（不動産会社）に、隣地を取得した場合の残地の払い下げ価格を予め知らせるなど、空き家に関する協定団体として協力が可能です。
- 市街化区域外や、集落の空き家に関しては、今後の人口動態の予想から、急激に空き家率が増加します。隣地が既に十分な土地の広さを確保していると、隣地集約は難しいものと考えます。対策としては、ゆっくりと寄付を受け付け、中間所有組織が集落の全ての土地を取得した時点で、面として自然回帰させる以外、解決策が見出せません。20年30年スパンの話となりますが、これを民間に求めるのは無理だと思います。考え方を転換し、緑豊かな自然に優しい新潟市を目指して、人が自然から借りていた土地を自然に返していく。全ての市民の責任に於いて、自然との調和を標榜しては如何でしょうか。
- 空き家の跡地活用や処分についても、空き家に関する協定13団体で考える仕組みを作れば、経済性に於いて、最も有効な手段を見出せると考えております。新潟市の行う相談会での、市民の満足度を向上させ、空き家対策の実効性を高めるには、中間所有組織と言う行政の受け皿と、受取後の処分方法を含めて判断を行う民間の専門家で構成された審査会を構成する事で、新潟市の空き家対策は、全国モデルとなると確信しております。

新潟市役所庁内での検討の参考とされたい。

第五部 中間所有組織を介して隣地集約（民間編）

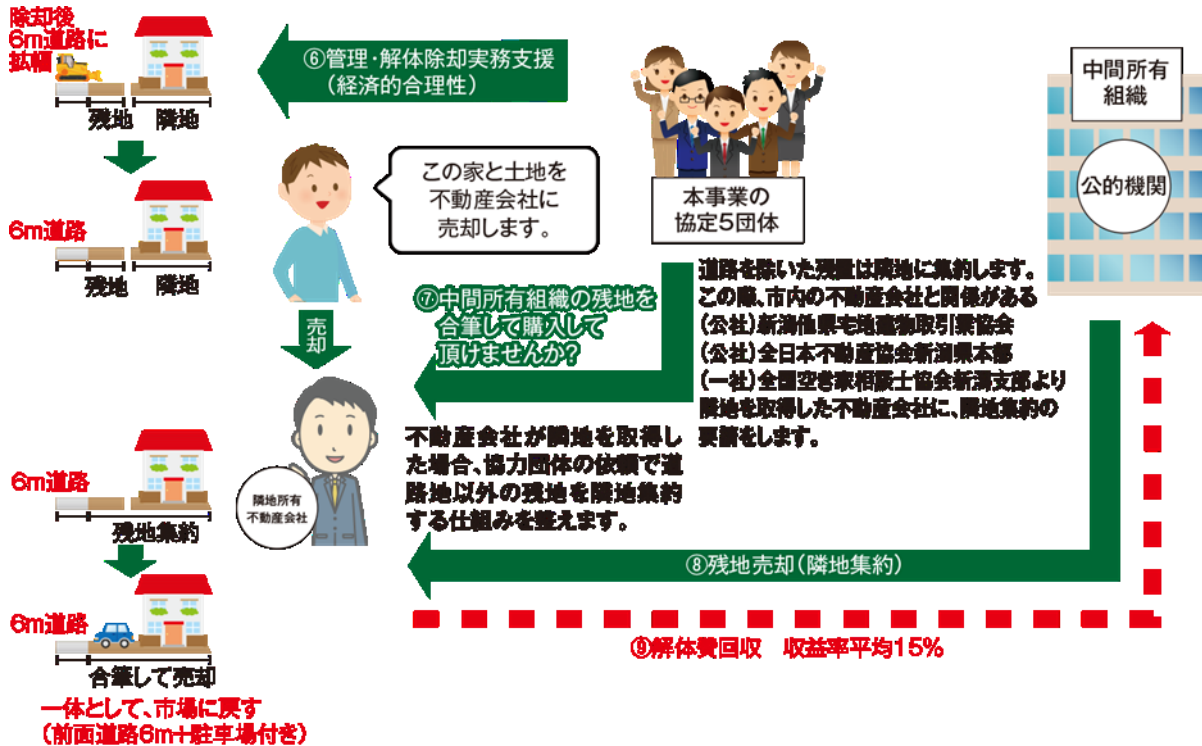
前面道路の拡幅と、再開発を行う場合の、モデルを示す。

中間所有組織の取得基準と処分（街区編）

中間所有組織とは、新潟市空き家バンクと定義します。新潟市空き家バンクは、市民が空き家問題の解決の為に、新潟市に寄付を申し出た場合、これを取得します。

目的は、空き家空地の活用と道路拡幅の為に街区整理を、取得コストを抑える事で、民間にて行える環境整備。

残地の隣地集約（売却）による、費用回収（当協会HP）



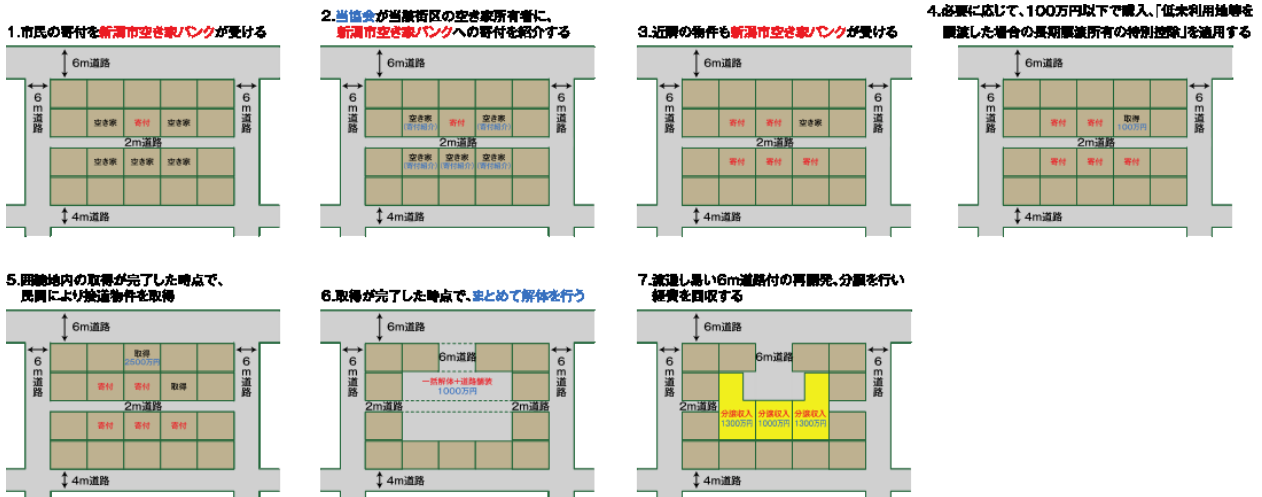
市民から空き家の寄付を申し出る物件は、街区が形成されている地域では、困隣地や2項道路など、市場流通性が見込まれない物件が14軒中12軒と、殆どであった。又、隣地所有者がこれを取得しても、公共に資する空き家の管理が完璧に履行される可能性は低いと考えられる。

そこで、新潟市空き家バンクは、まずは市民の寄付を受け取り、公共に資する空き家の管理の内、除却を行い空地の管理を行います。民間では時間をかけてこれらの物件をストックする事が出来ないため、公共の中間所有組織に於いて、行ってください。

隣地も困隣地の場合が多くこれも市場流通性が低い為、時間の経過とともに新潟市に寄付を申し出る可能性が高いと思います。街区内の空き家又は、空き家予備軍に、中間所有組織に寄付を勧める事は、民間団体で協力可能と考えております。

中間所有組織に困隣地部分の大半を取得した段階で、民間企業による街区の再開発を行います。困隣地部分に車の行き違い可能な道路を通し、道路沿いに40坪以上の区画で住宅分譲を行います。一連の事業には10年単位の事業となりますが、空き家の除却、街区整備、道路整備、市場流通性の高い宅地提供により、空き家の再発防止が図られます。新潟市空き家バンクは、新潟市の主要都市部に於ける空き家対策に、必要な存在と考えます。

新潟市空き家バンクによる空き家の取得と、街区の再形成のイメージ（当協会HP）



想定される効果

事業費（取得費 2600 万+除却 100 万×7 戸+道路整備 300 万=3600 万）分譲収入（3 区画 3600 万）

- 空き家 6 戸の除却が可能（空き家の除却）
- 住宅 7 戸を 3 戸に減戸（空き家発生防止）
- 道路整備が民間にて実施される。（民間活力による行政コストの削減）

契約内容の担保

隣地集約を目的にする場合、不動産会社との契約書には、違約金条項を入れる事で、強い拘束力を発生させられます。特に、業者への転売禁止は必須の要項と考えられます。

又、隣地集約時には道路向いの敷地から、6m迄を将来の道路用地として分筆して、中間所有組織が所有し続ける事が、空き家対策には極めて有効と言う結論を得た。

第六部 中間所有組織を介して隣地集約（自然回帰編）

協議会メンバーによる、限界集落に対する、中間所有組織を介した自然回帰による手法の提示。

中間所有組織で寄付を受けて宅地指定を外し、里山そのものを閉村する事で行政コストを低減する事を検討した。この場合も、結論としてこの組織も、公共にて設置されるべきとの結論に至った。来年度も事業への支援が受けられる場合の条件の下で、NPO都市環境協会を中間所有組織の自然回帰モデルとして、本協議会の参加団体が実地検証を行う事が確認された。

中間所有組織の取得基準と管理及び処分（自然回帰編）

目的は、人口減少社会に於いて、過剰となる宅地の供給を、自然回帰と言う手法で抑制する。

今後将来に渡って市場流通性を失った空き家が多発する事が容易に予想される現在、土地建物の所有権を新潟市空き家バンクが引き取り、その所有権に基づき、100年かけて建物ごと自然に返す事が、最も良い手法と思えます。

新潟市空き家バンクが自然回帰用の物件を取得する場合、の基準について、

- その物件が倒壊しても、人命や人の住んでいる建物に影響が無い。
- 隣地等が自然である。
- 将来的にも使用の見込みが無く、道路等のライフラインも不要となる事。

以上の条件が自然回帰用に新潟市空き家バンクが取得する条件になると思います。尚、固定資産税等の負担を考えると、行政にしか出来ない内容と考えます。

管理については、

- 電気ガス水道、道路のライフラインを切断。
- 建物の除却を行わず、時間の経過に任せる。

これが有効です。

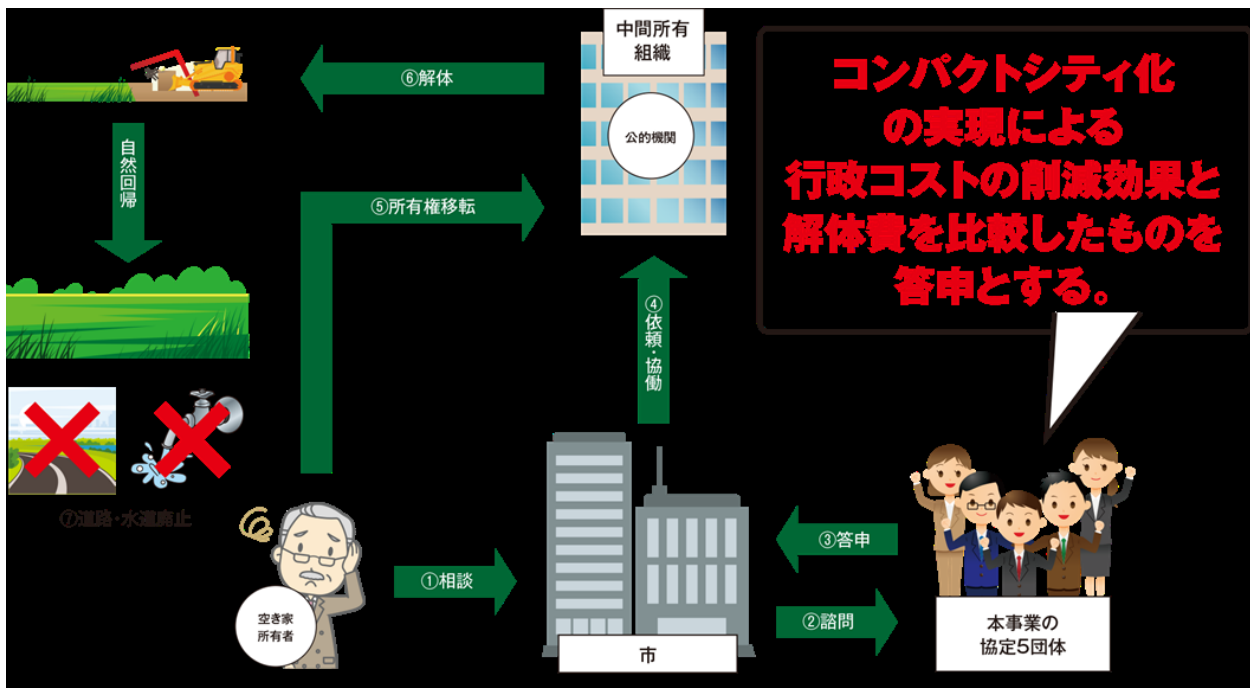
処分については、

- 所有権を新潟市空き家バンクが保持する。又は、行政に帰属する。
- 自然に返す。

無駄なお金を使わない事が、一番大事と考えます。

経済的な観点からは、解体業による建物の除却を行わず、自然倒壊を待つことが、有効との判断が示された。これは、新しい視点です。

過疎地における、中間所有組織の役割（効率的都市経営）（当協会HP）

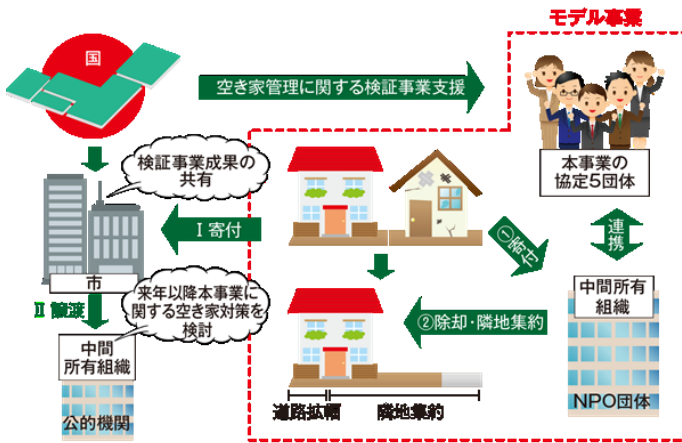


第七部 来年度以降の活動について

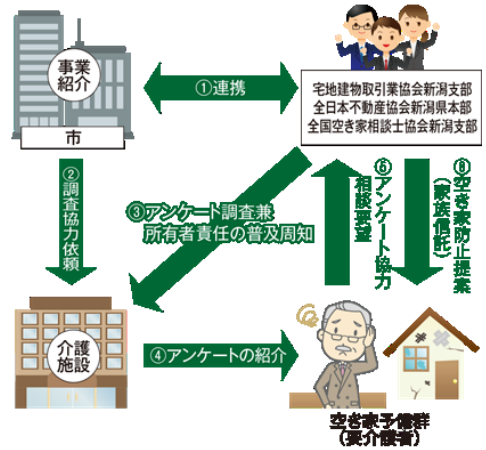
今回の活動を通じて、協定団体が連携して、空き家の寄付を希望された市民に対する実践的対応方法が検討された。そのフローは、

- ①新潟市にて、空き家の寄付に関する相談窓口を設置。
- ②宅地建物取引業協会新潟支部・全日不動産新潟本部・全国空き家相談士協会が交代で現地調査と隣地住民の意向調査を行う。
- ③隣地住民に取得の意向がある場合、売買契約による隣地集約を実施
- ④隣地住民に取得の意向が無い場合、調査結果を上記三団体・地域住民等関係者を加え、審査会を実施。隣地集約迄の間、地域における公共活用の検討や、街区全体を将来6m道路に拡幅する等の地区計画を定める等、一定の条件が整った場合、中間所有組織が寄付を受けるものとする。但し、道路用地以外の残地を隣地に売却した際の収入に、空き家の所有者の自己負担金を加え、事業費の殆どが回収されるかと言う判定基準を設ける。
- ⑤国又は新潟市にて、空き家の管理に関する具体的な検証事業がある場合、中間所有組織をNPO都市環境協会として、現協議会の体制で実践的な検証を行う。
- ⑥これに加えて、空き家予備軍対策として、建物所有者が福祉施設に入っている方に対して、家族信託制度等を活用して、市場流通させる方法についても、国又は新潟市にて、現協議会の体制で実践的な調査研究を行う。

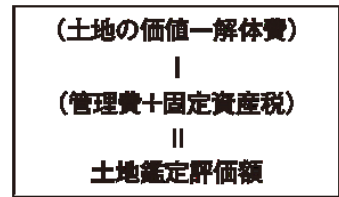
来年度の活動について（当協会HP）



今年の研究で分かった、空き家発生メカニズムに介入、市と協定団体との連携を活かして、空き家予備軍となっている要介護者に、建物所有者の責任の周知と、空き家化防止の相談支援を実施



本事業では【不動産鑑定評価】は、将来の管理費、固定資産税を鑑定評価に加えることは難しかったが、2月2日の空き家に関する法制審議会の答申。土地放棄の際、管理費10年分相当の納付方式を受けて、法に定められた特定価格として、鑑定基準をどうするか検討。(新潟県不動産鑑定共同組合)



第八部 行政の空き家対策で、国民が求めている事について

民間で対応出来ない、公共が行うべき空き家対策への体制整備への提言。

新潟市の市政世論調査によると、空き家問題で市民が最も求めているのは、より一層の行政支援であった。インターネットによる市民意識調査の結果では、空き家を新潟市が寄付として受け付けて良い理由は、危険空き家の除却や公園緑地・防災空地やであった。又、調査に協力頂いた市民を対象とした市民意識調査の結果は、空き家を新潟市が寄付として受け付けて良い理由は、危険空き家の除却や防災・公園であった。この事から、空き家問題が市内各地で顕著化してきており、市民の想いは公共支援による空き家解決を求めている事を受け止め、行政に於いて、中間所有組織の設置の検討が望まれる。一方で、新潟市がこの様な土地を、市職員を用いて管理する事は、行政負担が大きくなる事から、寄付者に対して税法上の負担が発生しない、公有地の拡大の促進に関する法律に基づく外郭団体を持って、中間所有組織とする事が現行法を踏まえると望ましい。

本年度の報告を踏まえ、空き家に関する行政支援が実施可能か、来年度以降新潟市役所内で検討する事が決まった。今後の課題として、平成18年8月31日総務省通達「地方公共団体における行政改革の更なる推進の為の指針の策定について」により、「行政活用の見込みが無い土地については売却」が示されており、空き家の行政支援として、寄付を受ける事の障害となっている。よって、国土交通省より、「空き家の行政支援としては、市が寄付を受け付けた後、道路拡幅や再開発等に活用する事が望ましい。この為に、公有地の拡大の促進に関する法律に基づく団体等を積極的に活用されたい。」と言う通達が必要と考える。

新潟市の対応は本事業の成果を実施可能か、来年度以降市役所庁内で検討する。との事で急激に悪化する空き家問題に対する対応が、更に1年以上遅れる可能性が示された。そこで、国又は市の空き家対策の一環として、来年度も事業への支援が受けられる場合の条件の下で、NPO都市環境協会を中間所有組織のモデルとして、本協議会の参加団体が実地検証を行う事が確認された。本事業が、新潟市内の空き家問題に関して、担い手となる民間の専門家団体が連携し、ここまでの研究を纏める事が出来た。今回は事業の趣旨に添い理論上の検討に留めたが、今後実践による検証を行わないと、机

上の空論に陥りやすい。全市調査や現地調査を重ねた結果、来年度も同様の事業があれば、実践を行いながら、隣地集約や民間組織による中間所有組織の機能テストを重ね、新潟市役所の空き家対策策定の促進に繋げたい。又、(公社)全日本不動産協会新潟県本部から提案のあった、所有者が介護施設に入っている空き家予備群に対する意識調査も現協議会で実施したいと考える。

国土交通省においては、本事業に実施検証を含めた新たな事業の創設を願います。

その他

新型コロナウイルス感染症対策として、全体会をwebで開催

(3) 成果

成果報告書(動画25分ver)を作成し、関係団体に配布。全国会員への周知を依頼。

3. 評価と課題

評価

- この活動を通じて、民間団体と公共が連携して、流通性を失った空き家解決の課題整理が出来た。
- 新潟市内の、空き家を寄付したいと言う市民ニーズを確認出来た。
- 新潟市民の、行政に求める空き家所有者への具体的支援内容を纏められた。
- 民間団体と公共が連携して、流通性を失った空き家解決の課題整理が出来た。
- 各団体から、空き家の隣地集約に関する検討報告書を受領した。
- 各団体から、市場流通性を失った空き家の寄付を受ける、公設の中間所有組織に関する検討報告書を受領した。

課題

- 実施を伴わない為に機能検証が整わず、新潟市役所内で中間所有組織を組成するか、来年度へ持ち越しとなった。今後、実践的な検証にも、国の支援が望まれる。

4. 今後の展開

関係する新潟市所管部への事業報告会を3月22日に実施予定。

来年度以降、新潟市役所内で、本研究結果に基づく対応が可能か、庁内検討が行われる。

今回組織された担い手連携を活用し、実際に「公共の福祉に資する空き家の管理」を付した隣地集約と、新潟市の検討が整う1~2年の間は、試験的にNPO法人を中間所有組織に見立てた実施を伴う検証を行う事とした。

国や市からの支援が今後も受けられる場合、本事業の実地検証に加え、将来の空き家を作らないためのモデル事業として、元気なうちに自ら行動する、市民向けの啓蒙啓発活動を行いたい。具体的には、空き家予備群と考えられる、介護施設に入っている方の調査が計画出来た。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2000年1月		
代表者名	鈴木英介		
連絡先担当者名	美濃由紀		
連絡先	住所	〒951-8077	新潟市中央区烏帽子町3109
	電話	025-225-1131	
ホームページ	https://niigata-bs.sakura.ne.jp/toshikankyo/		