平成31年度

「空き地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査」

(調査名)

「空き地所有者等に対する啓蒙活動」報告書

NPO法人兵庫空き家相談センター

目次

1.	活動対象地域における課題	Р3
2 .	事業概要	P 4
3.	取組の概要	P 9
	• 相談案件 1	P 9
	• 相談案件 2	P 1 1
	- 相談案件3	P 1 3
	• 相談案件 4	P 1 5
	• 相談案件 5	P 1 7
4.	自治会長宛空地チラシ回覧依頼文書	P 1 9
5.	今年度の工程表	P 2 3
6.	取組の成果と課題	P 2 4
7.	提言等	P 2 6

1. 活動対象地域における課題

宝塚市、川西市においては、昭和40年代に開発されたニュータウンが多く、 これらのニュータウンに発生している空き地は相続等により取得したものが多い。

それらの空き地は価格が著しく下落し、所有者等が考えている価格と乖離している 場合が多く、利活用がなされにくい現状がある。

そのまま放置されていることにより、草木の繁茂やごみの不法投棄等景観を損なう だけでなく、防犯、防災上にも支障がでている。

2. 事業概要

(1) 事業内容

宝塚市・川西市両市では、自治会や隣接居住者等が空き地の管理等に関する相談が 市に寄せられた場合、現地を調査したうえで、空き地所有者等に対し、適正管理を 行うよう依頼する文書等を送付している。

これらの相談案件では、空き地所有者が今後この空き地をどのように管理していくのか不明であるとともに、中には有効活用がしにくい空き地や相続等で困っているケースも散見される。

そこで、本調査では、

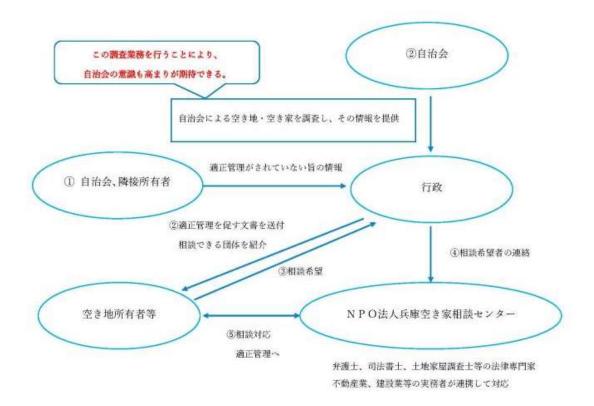
- ①空き地を適正に管理してもらうために、両市が送付する依頼文書に、相談できる 団体等の情報を記載し、相談を希望する空き地所有者に対して相談業務等を行う。
- ②自治会に協力依頼し、自治会員に適正管理のチラシを回覧することで、空き地に 関する啓蒙活動を行う。

以上を行うことにより、管理不全の空き地の削減につなげるかどうかの実効性に ついて、調査、研究を実施する。

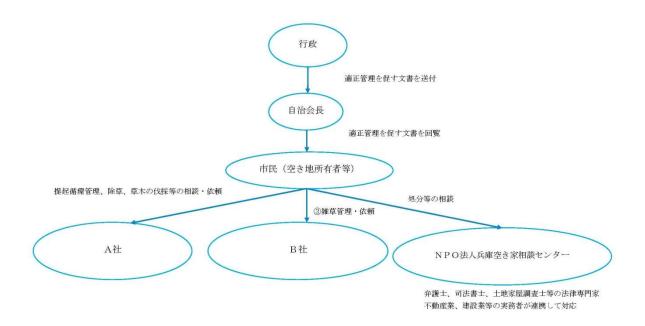
(2) 事業の実施体制

構成主体	役割(中間支援の内容)
自治会、隣接居住者	適正管理がされていない旨の情報提供
宝塚市役所生活環境課	除草や立木の伐採等適正管理を促す文書を送付
川西市役所環境衛生課	適正管理のできる団体を紹介
	希望者に対しては、相談業務を行える団体を紹介
空き地所有者等	相談業務を通じ、管理不全の空き地等の削減を図る
NPO法人兵庫空き家相談センター	弁護士、司法書士、土地家屋調査士等の専門家や不動産業、建設業等の実務 者が相談対応

(3) 事業のスキーム



(4) 自治会向けのチラシ配布のスキーム



空き地の適正管理依頼文書(宝塚市)

2019年 月 日

T000-000 000市0000 0-0-0

○○ ○○○様

宝塚市生活環境課長

所有地の管理について (依頼)

平素は、本市市政発展のため、何かとご協力を賜り有り難うございます。

さて、○○様が所有されている宝塚市○○○丁目○○一○○の土地につきまして、近隣 自治会より草木が繁茂しているため、草木の除草、剪定等の対処及び今後の土地の適正な管 理をお願いしてもらいたいとの要望が入ってきております。

現地を確認いたしましたところ、別添写真の様な状況でしたので、大変お手数とは存じますができるだけ早期にご対処していただきますようお願いいたします。なお、お手数ですが対処方法につきまして、同封しています別紙「回答書」にご記入の上、返信していただきますようお願いいたします。

あわせて、本市では、同封の「所有地の適正管理」に関するアンケートを実施していますので、別紙「回答書」と一緒に返信していただきますよう重ねてお願いいたします。

また、本市では、弁護士・司法書士・土地家屋調査士等の法律の専門家で構成されている 【特定非営利活動法人兵庫空き家相談センター】と「空地及び空家等の相談業務に関する協 定」を結んでいます。何らかの事情により所有されている土地を適正管理することが困難な 状況にある方につきましては、同センターに無料で相談することができますので、希望され る場合にはアンケート中にあります同センターに情報提供を「希望する」を選択の上、返信 していただきますようよろしくお願いいたします。

記

- 1 受付番号 No.○○
- 2 依頼事項 草木の除草・剪定並びに所有地の適正管理
- 3 現況写真 別紙のとおり
- 4 担当課 宝塚市 環境部 生活環境課 兵庫県宝塚市東洋町1番1号

TEL 0797-77-2074 FAX 0797-71-1159

空き地の適正管理依頼文書(川西市)

令和元年 月 日

00 00 様

川西市市民環境部環境衛生課長

空き地の適正管理について(依頼)

平素より、地域の環境美化推進にご協力をいただきありがとうございます。

さて、本市では市内の空き地の所有者の皆様方に適正な管理をお願いすることにより、快 適な住環境づくりを進みているところです。

ところで、○○様が所有されている本市域の下記の土地について、草木が繁茂しているため、草木の除去、剪定等の対処及び今後の土地の適正な管理をお願いしてもらいたいとの要望がありました。

つきましては、川西市環境保全条例第50条及び51条に基づき、早期に適正管理・措置・ 除草等をしていただきますようお願いいたします。なお、お手数ですが対処方法につきまし て、同封しています別紙「回答書」にご記入の上、返信していただきますようお願いいたし ます。

また、本市では、弁護士・司法書士・土地家屋調査士等の法律の専門家で構成されている 【特定非営利活動法人兵庫空き家相談センター】と「空家等及び空き地の対策に関する協定」 を結んでいます。何らかの事情により所有されている土地を適正管理することが困難な状況 にある方につきましては、同センターに無料で相談することができますので、希望される場 合には回答書中にあります同センターに情報提供を「希望する」を選択の上、返信していた だきますようよろしくお願いいたします。

記

1 空き地の所在地

川西市〇〇〇〇

地目:宅地 面積:〇〇〇

2 現況写真 別紙のとおり (令和元年○月○日撮影)

【問い合わせ先】

川西市市民環境部環境衛生課(○○) 川西市中央町 1 2 − 1 TEL 072-740-1202 FAX 072-740-1336

空き地管理の状況

全体	宝塚市	川西市	計
相談案件	72	21	93件
送付案件	46	21	67件
返信があった案件	23	5	28件
情報提供OKの案件	4	0	4件
相談数	4	0	4件

3. 取組の概要

相談案件1(宝塚市①)





相談案件1 (宝塚市①) の課題

空き地になった背景:相続

① 雑草の繁茂

雑草が繁茂し、近隣土地に悪影響を及ぼしている。

長期間放置しているため、樹木が大きくなっている。

- ② 所有者が遠方に住んでいる。(ご高齢の女性)
- ③ 年金暮らしで、固定資産税、管理費の支払いが厳しい。

相談案件1 (宝塚市①) の対応

草木等伐採され、適正管理された。

相談案件2(宝塚市②)





相談案件2 (宝塚市②) の課題

空き地になった背景:相続

① 雑草の繁茂

雑草が繁茂し、近隣土地に悪影響を及ぼしている。

長期間放置しているため、樹木が大きくなっている。

法面上にあり、法面下にある家屋に危険を及ぼす可能性がある。

- ② 対象地は、都市計画道路予定地になっており、資産価値が上がる可能性がある。
- ③ 無道路地であるため、適正管理が難しい。

相談案件2 (宝塚市②)の対応

対象地は、都市計画道路の予定地になっており、近い将来、資産価値が上がる可能性 が高い。

隣接者も購入意思がないことから、所有者が伐採等適正管理をする旨の連絡があったが、その後連絡が無い。

相談案件3(宝塚市③)





相談案件3 (宝塚市③) の課題

空き地になった背景:相続

- ① 現況「山林」であり、面積が 1,100 ㎡と大きい。
- ② 所有者が高齢であり、かつ、遠方にいる。
- ③ 無料でも処分したいという要望があるが、法面にあり有効利用するためには相当な 造成費が必要である。
- ④ 建築基準法の道路(東側)に2m接しているだけである。

相談案件3 (宝塚市③) の対応

売却し、一部草木等の伐採を行った。

相談案件4 (宝塚市④)





相談案件4 (宝塚市④)の状況

空き地になった背景:相続

所有者が亡くなり、相続人によって売却手続きに入った。

適正管理を促す文書を送ったことにより、売却に踏み切ることができた。

→ 適正管理を促す文書を送付することは効果が期待できる。

対象空き地は売却され、2戸1の分譲住宅として売り出し中である。

相談案件5 (宝塚市⑤)









空き地になった背景:平成7年の阪神淡路大震災の被害により家屋を取壊し、将来、 息子が住むことを期待して、現状のままにしている。

ブロック塀をどうするか協議進行中。(両者各々ブロック塀を立てることで調整中)

4. 自治会長宛空地チラシ回覧依頼文書

(公 印 省 略) 宝 生 第 4 6 3 号 令和元年(2019年)12月20日

自治会長 各位

宝塚市長 中川 智子

空地チラシ回覧のお願い

冬至の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

本政運営につきましては、平素から多大のご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、本市には、「空地の草木が繁茂し、適正管理がされていないのだが、どのように 対応すればよいか?」という声を頂くことがあり、今回空地でお困りの方を対象としたチ ラシを作成いたしました。

皆さまにおかれましては、お忙しいところお手数をおかけしますが、同封しております チラシを自治会員の皆様にご回覧頂きますようよろしくお願いいたします。

本チラシを配布するにあたっては、宝塚市生活環境課に依頼した。

- ①自治会(約300自治会)にチラシを送付。
- ②自治会から自治会員(約57,000世帯)に回覧依頼。

回					
覧					

宝塚市からのお知らせ

自治会員の皆様へ 皆様のお住まいの地域にも

■「草木が繁茂し、適正管理がされていない」

という空地はありませんか?

雑草や害虫等によりお困りの方へ

空地の所有者等が判明している場合

解決策1 : 所有者等への連絡が可能であれば、直接お困りの内容を伝え話し合うことが

早期の対応や解決の一助となります。

解決策2 : 個々で所有者に直接要望を伝える事が難しい場合は、自治会の中で空地に関

する問題を共有してみてはどうでしょうか?地域全体で問題を共有することで、住民同士で同じ問題に対して目を光らせるとともに、地域間のコミュ

ニケーションも活性化されることが期待できます。

解決策3 : 所有者と連絡がつかない、話が前に進まない等でお困りの場合は、市で無料

の法律相談窓口 (予約制) がございます。相談をご希望される場合は、市民 相談課 (0797-77-2003) で予約を受付していますのでご連絡ください。

空地の所有者等が判明していない場合

解決策1 : 市で空地の所有者等を調査し、除草及び適正な管理を依頼する通知を送る事

が出来ます。しかし、この通知には法的根拠が無く、強制力のないお願い文

書となる為、所有者の理解がなければ改善が進みません。

解決策2 : 出来るだけ早期にこの問題を解決すべく、ご自身や自治会等で対応を検討す

る場合は、費用はかかりますが所有者を法務局で確認し、連絡を取るという

手段があります。

解決策3 : それでもなお、解決しない場合は上記と同様、市の無料の法律相談窓口(予

約制)をご利用ください。

※宝塚市では民有地の除草等をすることはありません。

空地を所有されている方へ

空地に雑草が生い茂ると近隣の方々に不快感を与えるだけでなく、害虫発生やごみの不 法投棄の問題を引き起こす原因、火災誘発地となる恐れがあります。地域の生活環境の確 保のためにも空地の適正な管理をお願いします。

◎除草等でお困りの方

A社やB社に有料で、除草等の対応を依頼する事が出来ます。

◎管理等についてお困りの方

所有者ご自身で定期的な土地の管理が出来ない等でお困りの方は、A社までご相談ください。

◎空地の処分等様々な問題でお困りの方

宝塚市は、A社、NPO法人兵庫空き家相談センターと「空地及び空家等の適正な管理 に関する協定」を締結しています。

空地の処分に困っているが、相続問題があるなど処理する事が出来ない等のご相談は、 弁護士・司法書士・土地家屋調査士等の法律専門家等で構成された「NPO法人兵庫空 き家相談センター」までご相談ください。

【各種団体連絡先】



土地は所有者の責任において管理して頂く必要がございますので、所有者の方はご対応いただきますよう、よろしくお願いいたします。

宝塚市生活環境課

自治会員宛「空地適正管理依頼」チラシの配布後の効果

自治会宛にチラシを郵送した時期が12月20日であった。

宝塚市生活環境課からは、草木が繁茂する時期ではないため、郵送する時期は雑草が繁茂する梅雨時期の方が効果があるのではないかといった助言があったが、実際に郵送してみて、市民の関心度が低い時期に行っても効果があまりないということがわかった。

自治会や隣接居住者等から宝塚市に問い合わせが多いのも梅雨時期と秋であり、この時期に行うことが効果が高いとものと予想される。

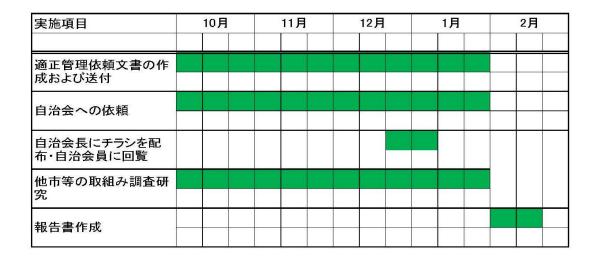
また、文書だけでは関心を引くことは難しく、イラスト等視覚に訴えることも効果があるもの思われる。

5. 今年度の工程表

昨年度の事業では、自治会や隣接居住者等から行政に対して、適正管理の要望があった 空き地と過去の通知先で適正管理が行われていない空き地所有者等を対象としていた。

今年度の事業では、上記に加え、宝塚市生活環境課に依頼し、空き地の適正管理依頼の チラシを自治会(約300自治会)から自治会員約57,000世帯に対し回覧することができた。

実施計画工程表



6. 取組の成果と課題

【苦労した点】

- ・行政から空き地の適正管理を促す文書を送付したが、あくまでも通知であり、所有者から明確な回答を得るものではないため、直接的な反響を確認できない。
- ・結果として、相談案件が少なく、適正管理に向けた直接的なアプローチを行うことが困 難であった。
- ・自治会員宛ての「空き地適正管理依頼」チラシの配布の時期が、草木が繁茂する時期で はなかったため、今回は効果が出にくかった。

【取組上の工夫点】

- ・相談者の属性や意向に応じて、適切な専門家を選任して相談対応を行った。
- ・各種専門家(司法書士、測量士、土地家屋調査士、不動産鑑定士等)の協業によって、 相談案件に対して的確な情報整理を実施し、相談者との対話に備えた。

【取組の成果】

- ・所有者との対話を通じて、市内の空き地の抱えている課題や要因の把握を行うことができた。
- ・宝塚市役所生活環境課の協力によって、自治会に対してチラシを回覧することができた ことで、地域への意識付けの一助にはなったと考えている。
- ・庁内連携によって、自治会を介したチラシ配布・回覧が実現した。本モデル調査では、 所有者へのアプローチ方法について行政との協議を行ったことによって行政において実 施できる取組と、現状の体制のままでは実施が困難な取組を明確にすることができた。

・自治会においても、チラシ配布に対しては前向きに受け入れていただいたことから、今後も同様のアプローチを実施していくことの可能性が確認できた。

(今後は、時期を改めて実施することも有効であると考えている。)

【課題】

・空き地所有者等が遠隔地に居住しており、雑草が繁茂していたり、樹木等が成長し、 隣接所有者等に迷惑を掛けているにもかかわらず、適正管理をしなければならないと いう関心が希薄である。

また、関心があっても遠隔地であるため、適正管理ができずにいる。

- 早期に適正管理を促さないと所有者が亡くなったり、管理をしたくても管理ができない 状況になってしまうことがある。
- ・そもそも有効利用が難しい。仮にできたとしても多額の費用が必要となることもある。
- ・隣接者と土地の境界が決まっていない。
- 適正管理がされていない空き地となっている理由は、相続による所有者不明を起因と するものだけではなかった。
- →バブル時の価格を知っている方が多く、その時の価値とその後バブルが崩壊し、 著しく下落した空き地が多く、空き地所有者が認識している価格と実際に売却できる 価格が著しく乖離していることから、利活用されていないケースがあった。
- →遠方に住んでいる等により現場の状況を把握してしない為、近隣居住者等に迷惑を掛けている意識が欠如しているケースがあった。

7. 提言等

- ① 適正管理のされていない空き地の中には、擁壁の崩落等危険な空き地もあった。
 - →「特定空き地対策措置法」(仮称)を創設するなど、適正管理のされていない 土地は、行政がなんらかの手続きができる仕組みを創設する必要がある。
- ② 今後、空き家を壊すことによって、空き地が増加することも考えられる。
 空き家に関しては関心のある方が多いが、空き地に関しては関心がない、関心の低い方が少なくない。
 - →未然対策や空き地に対する啓蒙活動が必要である。
- ③ 空き地利用や相続等の相談を行う部署がなく、空き地のまま放置をせざるを 得ないケースがあった。

- →空き地対策を相談する部署や空き家対策に相談できる団体があることで適正管理 された空き地になることが少なくない。
- →空き地対策課、空き地対策担当の設置
- →空き地対策の担い手育成が必要である。