

平成 30 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	P 3
2. 事業概要	P 4
3. 取組の概要	P 7
・ 相談案件 1	P 7
・ 相談案件 2	P 9
・ 相談案件 3	P 1 1
・ 相談案件 4	P 1 3
・ 相談案件 5	P 1 5
4. 課題のまとめ	P 1 7
5. 今後のスケジュール	P 1 8
6. 新事業のスキーム（案）	P 1 9
7. 提言等	P 2 0

## 1. 活動対象地域における課題

宝塚市においては、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。

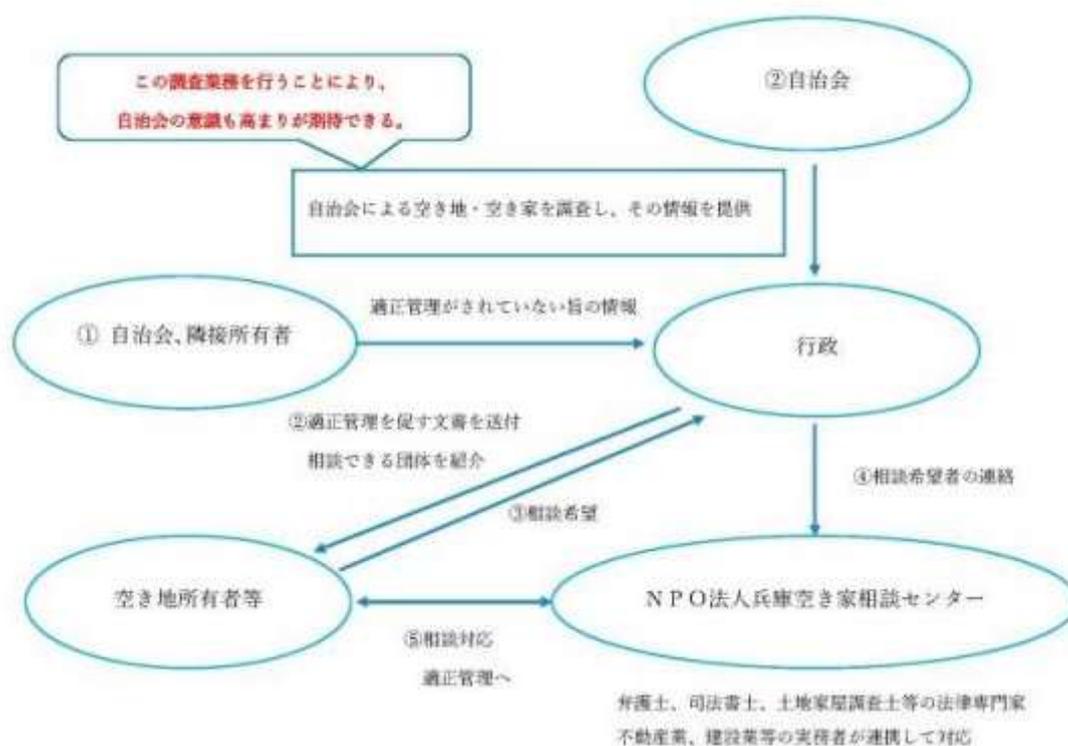
これらの相談案件では、空き地所有者が今後この空き地をどのように管理していくのか不明であるとともに、中には有効活用がしにくい空き地や相続等で困っているケースも散見される。

そこで、本調査では、空き地を適正に管理してもらうために、宝塚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) 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	除草や立木の適正管理を促す文書を送付
	適正管理のできる団体を紹介
空き地所有者等	希望者に対しては、相談業務を行える団体を紹介
NPO法人兵庫空き家相談センター	相談業務を通じ、管理不全の空き地等の削減を図る
	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



## 空き地管理の状況

全体	
相談案件	88件
(自治会、隣接所有者等からの情報提供)	
要通知案件	67件
通知不要案件	21件
(解決済み)	
要通知案件のうち	
返信があった案件	13件
情報提供OKの案件	4件
情報提供NGの案件	8件
返戻案件	3件
提供について回答無	2件

### 3. 取組の概要

#### 相談案件 1



## 相談案件 1 の課題

空き地になった背景：相続

### ① 固定資産税が上がる

本土地は、空き家が建っていたが、近隣からの苦情により、昨年、建物を取り壊した。

その結果、住宅用地の特例の適用除外となり、固定資産税が約 4 倍になった。

### ② 雑草の繁茂

雑草が繁茂し、近隣土地に悪影響をおよぼしている。

### ③ 所有者が遠方に住んでいる。

### ④ 売却希望であるが、本人希望金額と現実的な相場に大きな隔たりがある。

## 相談案件 1 の対策

売却可能な土地ではあるが、本人が認識している価格と現在の相場とでは、著しい乖離が見られる。

現状の価格を認識することが必要である。

相談案件 2



## 相談案件 2 の課題

空き地になった背景：相続

① 郊外に存在する。

郊外の住宅地にあり、車がないと移動できない場所に存在する。

② 雑草の繁茂

雑草が繁茂し、近隣土地に悪影響をおよぼしている。

③ 所有者が遠方に住んでいる。

④ 売却希望ではあるが、周辺住民しか入ってこないような場所に存在しているため、有効利用が難しい。

⑤ 固定資産税、管理費の負担が大きい。

⑥ 売却希望であるが、本人の希望額と価格差がある。

## 相談案件 2 の対応

市街地調整区域に存在する。

本人が認識している価格と現在の相場とでは、著しい乖離が見られる。

現状および現状の価格を認識することが必要である。

相談案件 3



## 相談案件 3 の課題

空き地になった背景：相続

- ① 現況「山林」であり、かつ、「宅地造成規制区域」に位置し、利活用が困難である。
- ② 所有者が「施設」に入居しており、かつ、遠方にいるため、直接話をするのが困難である。
- ③ 仮に売却できたとしても、売却金額以上に諸経費が掛かる見込みである。

## 相談案件 3 の対策

生活弱者であり、金銭負担が期待できない。

現状、対策は見つかっていない。

相談案件 4



## 相談案件4の課題

空き地になった背景：相続

- ① 現況「雑種地」であり、固定資産税が非住宅用地として課税されている。
- ② 隣接地との関係が良くない。隣接地と一体であれば、売却可能な土地となる。

現状では、間口が2mに足らず、一方、隣接地は接面道路が利用できないため、  
建築ができない。



緑着色の土地は、間口が2mに満たない。

桃着色の土地は、前面道路が他人地である。

いずれも単独では、建物を建築することができない。

協力すれば、建物の建築ができる等有効利用可能な土地となるが、両所有者の関係が  
不仲であり、前に進まない。

## 相談案件4の対策

隣接地と一体で売却を行えば、建築が可能となり、売却可能となる。

隣接所有者との関係を良好にしたうえで検討が必要である。

相談案件 5



## 相談案件 5 の課題

空き地になった背景：火災

- ① 20年以上前に密集した家屋（7棟）が存していたが、火災により焼失した。

その間、残務処理をせずに放置されていた。

- ② 対象土地は、無道路地であり、かつ、面積が小規模のため、固定資産税の免税になっていた。

そのため、納税通知書を送付する必要が無く、ほとんどの土地が所有者不明土地になってしまった。

- ③ 所在が把握できた一部所有者だけで、草木伐採等適正管理を行っても、一時的かつ部分的な対処にすぎないと思われていた。

7棟のうち1棟の敷地が残置物を撤去したことにより、その隣接土地所有者も残置物の撤去を申し出た。しかし、時間が経過していたことにより、生活弱者になっており、残地処理を行う経済的余裕がなくなっていた。

## 相談案件 5 の対策

- ① 固定資産税評価額が免税であっても、課税地目が「宅地」、「雑種地」の場合は、納税通知書を送付する等所有者の把握に努める。

- ② 早期処理をしておけば、適正管理をすることも所有者不明土地になることを防ぐことが可能であった。

→ 「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。

#### 4. 課題のまとめ

- ① 空き地所有者等が遠隔地に居住しており、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、適正管理が行いにくい。
- ② 雑草等が繁茂、近隣に迷惑を掛けている。
- ③ 近隣に迷惑をかけ、高額な解体費を捻出し、空き家を取り壊したが、固定資産税は高くなるし、雑草等繁茂の管理が一層大変になった。
- ④ 売却を希望しているのだが、本人希望の価格と実際に売却できる価格に大きな隔たりがある。
- ⑤ 誰に相談をしたらいいかわからない。
- ⑥ そもそも有効利用が難しい。仮にできたとしても多額な費用が必要である。
- ⑦ 農地法等法律が弊害となり、売却先があっても売却ができない。
- ⑧ 既に生活弱者、認知症等になっており、金銭負担や法律上、売却したくてもできない。もしくは、家庭裁判所の許可が必要等ハードルが高くなっている。
- ⑨ 隣接者と土地の境界が決まっていない。
- ⑩ 固定資産税上免税以下となっているため、行政自体が所有者を把握できない状況になっている。

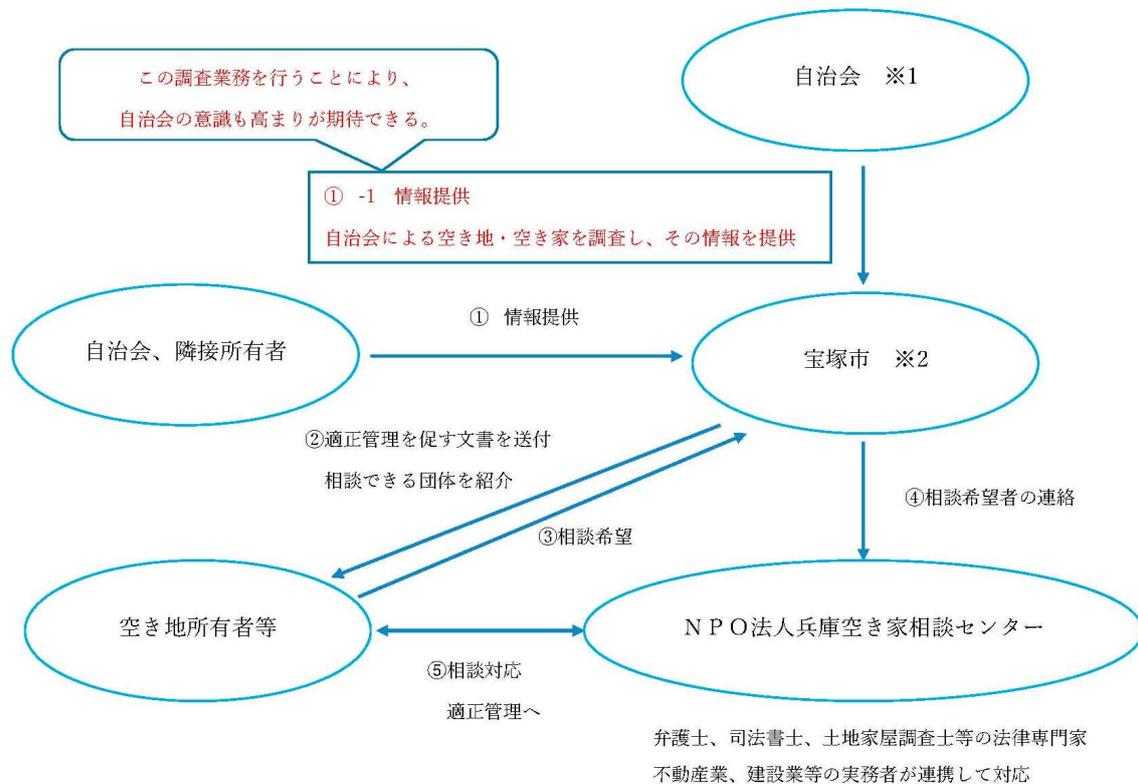
## 5. 今後のスケジュール

今回の調査では、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のみを対象とし、かつ、空き地所有者等から相談の希望があった者のみを対象とした。

少ない数でもいくつかの課題がわかった。

- ① 対象数を増やす必要
- ② 行政、民間事業者、自治会（住民）の連携
- ③ 空き地所有者への適正管理の啓蒙の不足

## 6. 新事業のスキーム（案）



### 新事業スキームの課題

① どのように自治会に働きかけるかが課題となる。

宝塚市から働きかけてもらう場合、働きかけてもらう根拠が課題になる。

② 自治会に対し何を期待し、こういった役割をしてもらうのか？を明確にする必要がある。

## 7. 提言等

- ① 空き地対策は、相続による所有者不明を起因とするものではなかった。

価格面や適正管理を行わなければ近隣居住者等に迷惑をかけている 意識の低さが感じられた。

- ② 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。

- ③ 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、空き地対策を別々に考えるのではなく、一体と考える必要がある。

→ 未然対策や空き地に対する啓蒙活動が必要である。