

## 第6章 施策の推進

### 6-1 推進の基本的な考え方

---

空家等対策では、適正管理を求める通知をはじめ、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置など、行政が空家法に基づく対応を行うことで解決を図るための対応が求められますが、一義的には、空家等は個人の財産であり、所有者等自らによる自主的な対応（所有者等のやる気）がなければ解決しないことが空家問題の本質と言えます。そのため、日頃から近隣住民等から通報等を受けた空家等について、所有者等の置かれている状況等も想定しながら改善の働きかけを行っていますが、解決には至りにくくなっています。

また、空家等対策の内容は、予防抑制、適正管理、利活用と幅広く、空家部局のマンパワーではきめ細やかな対応に限界があるため、所有者等による自主的な対応をはじめ、地域住民、関係部局、民間団体等との幅広い連携を図りながら効果的な対策を推進する必要があります。

### 6-2 所有者等による自主的な対応

---

所有者等にとって、空家等は日常生活からかけ離れた存在であることが多く、相続等により新たに所有した場合は少しずつ住居内の片づけを行ったり、たまに来て状況を把握したりされるものの、実際に周辺に与えている影響まで考えが及びにくく、対応の優先順位も後回しになりがちです。一方で、近隣住民にとっては常に空家等を目の当たりにしていることから、庭木の繁茂や屋根瓦の破損等による周辺への悪影響に関して様々な不満が高まっており、所有者等と近隣住民とで空家等の悪影響についての認識が大きく乖離していることが問題となっています。

そのため、空家等を所有している場合は、所有者等が現に居住している住居の隣が同様の空家等であればどう感じるかなど周辺に迷惑をかけないようにする当事者意識を持って、適正管理をはじめ、利活用や処分などスピード感をもって抜本的な対応を行う必要があります。

### 6-3 地域住民等による対応

空家等の通報や相談の内容は、周辺への悪影響の程度によらず千差万別であり、適正管理を求める通知を行う際は(②)、現地確認のうえ通報者等から具体的内容を把握するようにはしていますが(①)、通知の内容のみでは所有者等に真に困っている内容が伝わりにくいこともあることから、市に連絡があった際は(③)、必要に応じて地域住民等に状況報告等を行い(④)、通報者等と直接やり取りを行ってもらうことで具体的な解決につなげていくことを基本としています(⑤)。

一方で、通報者等からは匿名希望を主張されたり、角が立つこと等を理由に直接のやり取りを拒否されることも多く、所有者等が対応すべき程度を把握しづらいこともあります。特に民民の問題は当事者自らが対応すべき問題でもあり、良好な住環境を維持するためには、具体的な改善の程度について所有者等にきちんと認識してもらう必要があります。

住環境は地域全体の住みやすさにもつながってきますので、地域での困りごととして自治会や民生委員等からの通報や相談等もありますが(①)、個人間の対応と同様に、市が所有者等から連絡を受けた際は(③)、自治会等から所有者等に対し、困っている具体的内容等を直接伝えたり、連絡先を把握すること等により課題解決につなげていくことも必要になります(⑤)。また、最近では空家等になる前からの管理状況の不具合に関する通報等を受ける機会も増えていますが、空家等でない場合は、本来、空家法に基づく対応はできませんので、市と地域が連携して住環境を守るという意識を共有し、日常からのつながりやコミュニケーションを大切にしながら、いざという時のために居住者本人をはじめ親族とも連絡を取れるようにしておくことも考えられます(⑥)。放置された空家等は、災害時の損傷による周囲へのリスクが大きく、空家問題を地域の課題として共有することも必要になります。

なお、庭木の越境については、民法改正により、所有者に催告しても対応しなかったり、急迫の事情があるときは隣地所有者自らが庭木を切除できるようになったことから、まずは隣地の土地所有者である通報者自らが敷地内に越境する部分を切除する対応を行ったうえで(⑦)、別途、市から所有者等への通知を踏まえて抜本的な解決に向けて連携した対応につなげていくことも考えられます。

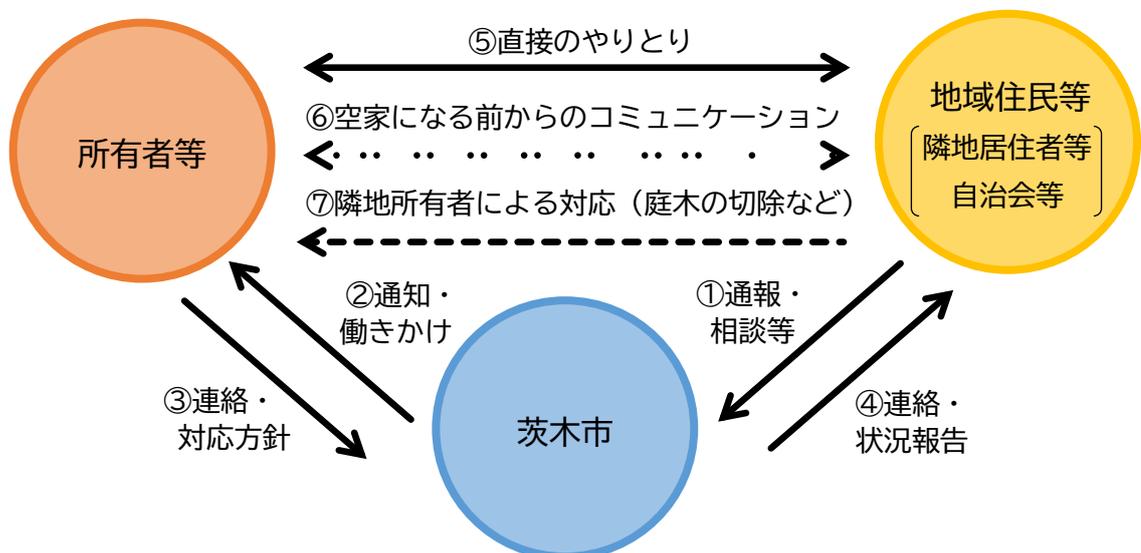


図-空家対策における関係者の関わり

(竹木の枝の切除及び根の切取り)

第二百三十三条 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。

3 第一項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。

一 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。

二 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。

三 急迫の事情があるとき。

4 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

## 6-4 関係部局及び民間団体等との連携

空家等対策において、適正管理における通報等の内容は、建物の維持保全の問題、道路への庭木の越境、敷地内でのごみの放置や動物の棲みつきなど関係部局に関わる内容も多くなっています。所有者等に対しては、関係法令に抵触している、道路の通行が阻害されている、衛生状態が悪化しているなど各分野の視点に基づく働きかけを行うことで改善につながりやすいケースも考えられることから、必要に応じて空家部局と関係部局が連携して適正管理の働きかけを行うことも効果的であると言えます。

また、所有者等は高齢者であることが多く、施設入所等と相まって意思疎通が十分に行いにくいなど、福祉的な課題を有していることもあります。そのため、福祉サービス等の関わりがある所有者等への働きかけにあたっては、将来空家等になる可能性が高いことを共有した上で、福祉部局や相談支援機関等と連携した取組が必要となります。特に判断能力が十分でない場合は、本人の意思による適正管理や処分等の対応ができないため、成年後見人の申立ての働きかけを行うなどの取組の連携が必要となります。

一方で、所有者等としては、具体的な対応を行うにも、どこからどのようにすればよいかわからない、といったケースもあり、課題の内容も様々であるため、所有者等の課題に応じたきめ細やかな対応につながるよう、複数の民間団体等と連携し、より早い段階における空家等の解消につなげていくことが重要となります。

## 6-5 住民等からの空家等に関する相談への対応

住民等からの空家等に関する相談への対応については、引き続き、居住政策課を相談窓口とし、管理不全空家等の相談、空き家バンクの登録、利活用の相談など空家等に関する幅広い内容を把握し、適切な助言等を行うほか、相談内容に応じて民間団体や関係部署につなぐなどの連携を図ります。

## 6-6 空家等に関する対策の実施体制

空家等に関する対策の実施体制については、居住政策課を基本として、必要に応じて関係部局との連携を行うほか、民間団体等との幅広い連携により、効率的かつ効果的な対策を推進します。また、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うために組織している「茨木市空家等対策協議会」において、取組状況の報告や意見聴取、特定空家等における命令等の判断に際しての意見聴取を行います。

### 【関係部局（空家等対策庁内検討会）】

- ・ 居住政策課（空家等全般）
- ・ 法務コンプライアンス課（法令の運用）
- ・ 資産税課（固定資産税情報）
- ・ 政策企画課（総合計画との整合）
- ・ 地域コミュニティ課（自治会）
- ・ 市民生活相談課（ごみ屋敷、小動物）
- ・ 地域福祉課（地域福祉）
- ・ 福祉総合相談課（福祉の相談全般）
- ・ 長寿介護課（高齢者）
- ・ 環境事業課（空き地）
- ・ 都市政策課（都市計画マスタープランとの整合）
- ・ 審査指導課（建築物、宅地）
- ・ 建築調整課（建築物の維持保全）
- ・ 北部整備推進課（いばきた）
- ・ 建設管理課（道路管理）
- ・ 水道部営業課（水道情報）
- ・ 消防署警防課（火災予防）

### 【協定締結団体】

#### ○空家等の利活用支援

- ・ 大阪府宅地建物取引業協会北大阪支部（令和4年度（2022年度））
- ・ （一社）全国不動産協会大阪府本部（令和5年度（2023年度））

#### ○修理、点検等の相談

- ・ 茨木市建築組合（令和4年度（2022年度））
- ・ I T K災害ボランティア会（令和5年度（2023年度））
- ・ 茨木市造園業災害対策協力会（令和6年度（2024年度））

### 【茨木市空家等対策協議会】

市長の諮問に応じて協議を行う附属機関（法定協議会）。学識経験者等（建築、住宅、法務、不動産）、市議会議員、市民及び市長で組織されています。