

「近所に空き家があり、なんとかしたい。」
という方へ

▽ 地域を守ろう。

空き家の管理は所有者の責任です。
でも、所有者が対応しない場合、
周囲に悪影響を及ぼすかもしれません。

そんなときは、
みずからが地域を守ることも必要です。

第21条 わが家を守ろう。
第22条 地域で守ろう。

第21条

わが家を守ろう。



隣の家が空き家になると、あなたにも影響を及ぼすかもしれません。でも、あなたができることとできないことがあるので注意が必要です。

必要な手続によりあなたの住まいを守りましょう。

隣の空き家への対応例

●庭木の枝が張り出してきた場合

隣家の庭木の枝が張り出して埠からはみ出している場合、自分で切るのではなく、庭木の所有者に対して、その枝を切除するように請求することができます(民法233条1項)。また、令和5年4月1日の民法改正により、次のいずれかの場合には、枝を自ら切り取ることができますようになりました。

- ①竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、相当期間内に切除しないとき
- ②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
- ③急迫の事情があるとき

一方、木の根が境界線を越えて侵入してきたときは、その木の所有者の承諾なしにその根を切り取ることができます(民法233条4項)。

●屋根や外壁が崩れそうな場合

民法に直接の規定はありませんが、同様に、隣家の所有者に対応を請求する権利が判例で認められています(物権的請求権)。対応してもらえない場合は訴訟等を提起することもできます。

隣地の所有者が不明の場合

●自分で対処する

①公示送達による訴訟手続

所有者は判明しているが所在不明の場合は、その旨を裁判所に申し立てて訴訟できます。判決を得れば、所有者がすべき措置を代替することができます。

②不在者財産管理人の選任申立(民法25条)

所有者の所在等が不明な場合、利害関係人は、不在者財産管理人の選任を家庭裁判所に申し立てることができます。家庭裁判所から選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、不動産の売却等も行います。

③相続財産清算人の選任申立(民法952条)

所有者が亡くなっており、相続人もいない(相続人全員が相続放棄している場合を含む)場合、利害関係人は相続財産管理人の選任を家庭裁判所に申し立てることができます。家庭裁判所から選任された相続財産管理人は、亡くなった所有者の債権者等に対して債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させます。

④所有者不明土地・建物管理制度(民法264条の2)

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができます。

(問合せ先:61~63ページ「第23条 専門家に頼ろう。」参照)

●市町の担当窓口に連絡

周辺に悪影響を及ぼしている空き家について、自分で対処することが難しい場合は、市町の担当窓口に連絡してみましょう。市町は法令に基づき、調査や所有者への指導等を行うことができますが、その解決には相当の時間を要することが多くあります。 (相談先:64~65ページ「近隣の空き家に関する相談先」参照)

第 22 条

地域で守ろう。



近隣の管理されていない空き家は、**地域の住環境にも悪影響を及ぼす**かもしれません。
所有者への連絡や自治会による管理などにより、**地域で守りましょう。**

空き家所有者への連絡

空き家の管理は所有者の責任です。でも、所有者が状況を把握していない場合があるため、所有者に現状を伝え、対応を促しましょう。
自治会長が連絡先を把握している場合もあります。

地域で管理する

自治会等が空き家を交流施設として活用している例もありますので、自治会や地域団体等で活用しながら管理することも検討してみましょう。

空き家の寄付

空き家を自治体や自治会等に寄付できる場合もあります。
一般的には、自治体は使用する目的がなければ、土地や空き家の寄付を受け入れませんが、例えば神戸市では、密集市街地において一定の条件を満たす場合に、土地の寄付を受け付けています。
また、地域の自治会への寄付も考えられます。市町が認可した認可地縁団体となっている自治会への寄付は公益法人等への寄付と同等に税制優遇が受けられます。

自治体が無償貸借契約をしている事例

事例1(神戸市 老朽木造建物除却後の土地の地域活用)

老朽木造建物除却後の土地を市が無償で借り受け、平常時は広場・ポケットパークなどのコミュニティの場として地域活用しながら、災害時は一時避難場所や消防活動用地、緊急車両の回転地などの防災活動の場として利用できる空地としている。

老朽木造建物の除却にあたっては補助金制度があるほか、市と無償貸借契約を結んでいる間は固定資産税等の非課税、もしくは相当額の補助がある。

事例2(丹波市 定住促進住宅)

空き家を市が所有者から借り受け改修工事を行い、10年間定住促進住宅として賃貸に供している。10年間は市が固定資産税を負担している。