

近隣の空き家でお困りの方へ（よくある質問）

全国的に少子高齢化や人口減少の進行など、社会情勢の変化等に伴い、空き家が増加傾向にあります。太田市でも、空き家に関する相談が年々増えてきています。ここでは、空き家問題に関して市民の皆さんから寄せられる代表的な質問をご紹介します。

〈目次〉

■はじめに	1
Q 1 隣の空き家の竹木が越境して困っています。なんとかありませんか	1
Q 2 空き家にハチの巣があり、野生動物も棲み着いています。どうにかありませんか	2
Q 3 空き家の所有者を調べたいのですが、どうやって調べられますか	2
Q 4 所有者が亡くなっていて相続人がいない場合はどうすればいいですか	2
Q 5 隣の空き家の傾きや落下物などにより、自宅等が被害にあいました。 どこに相談すればいいですか	2
Q 6 空き家に不法侵入者がいるようで不安です。どうしたらいいですか	3
Q 7 空き家の敷地内にごみが不法投棄されているのですが、どうすればいいですか	3
Q 8 空き家を放置すると所有者等にはどのような責任がありますか	3
Q 9 税務署や金融機関等から差押えを受けた空き家は、誰に管理責任がありますか	3
Q 1 1 老朽化した空き家は市がなんとかしてくれるのですか	4
《参考》特定空家等について	4
■おわりに	4

太田市役所 まちづくり推進課 《TEL : 0276-47-1843》

■はじめに・・・

空き家を適切に管理する責任は、空き家の所有者等（所有者又は管理者）にあります。

近隣同士の問題は、たとえそれが空き家であったとしても、民々の問題（相隣問題）ですので、原則として当事者の間で解決していただくことになります。所有者等の連絡先をご存じであれば、直接、当事者間で話し合いをしてください。

連絡先は、自治会や近所で交流のあった人などが把握している場合も少なくありません。ぜひ一度、ご近所で聞き取りをしてください。

市では、所有者等に対して「適切な管理のお願い」を行っていますが、これは強制力の無いものです。空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置については、空き家を放置することが著しく公益に反する場合（倒壊により公道の通行人に危険がある場合など）に限り行うものです。

隣地等の空き家については、民法に基づく民事的手法によることが、一番の解決への近道です。

Q1 隣の空き家の竹木が越境して困っています。なんとかありませんか？

A1：隣地から越境した竹木、雑草、ツタの繁茂などについては、基本的には民々の問題（相隣問題）ですので、行政が指導したり介入したりすることはできません。当事者間で話し合っ解決していただくことになります。

原則、竹木の所有者に切ってもら必要がありますが、令和3年4月に民法が改正され（令和5年4月施行予定）、次のいずれかの場合には、越境された土地の所有者が枝を自ら切り取ることができるようになりました。

・木の所有者に越境した枝を切除するように催告したが、木の所有者が、相当の期間内※に切除しないとき

※相当の期間とは、枝を切除するために必要な時間であり、基本的には2週間程度と考えられるようです。（法務省HPより）

- ・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
- ・急迫の事情があるとき

《法務省HP》



○民法（令和5年4月施行予定）

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。

Q2 空き家に蜂の巣があり、野生動物も棲み着いています。どうにかなりませんか。

A2：空き家の所有者等が、巣を駆除したり、動物が棲み着かないようにしたりなどの対策を講じる必要があります。

○空家等対策の推進に関する特別措置法

第3条（空家等の所有者等の責務）

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

○太田市空家等対策の推進に関する条例

第3条（空家等の所有者等の責務）

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理を行わなければならない。

Q3 空き家の所有者を調べたいのですが、どうやって調べられますか？

A3：法務局の登記事項証明書の交付を受けたり、登記簿等を閲覧したりすることで、土地や建物の所有権を有する者の氏名や住所を確認することができます。ただし、最新の情報でない可能性もあります。詳しくは弁護士や司法書士など法律の専門家にご相談いただくことをおすすめします。

○法務局

前橋地方法務局 太田支局

- ・住所 〒373-0063 太田市鳥山下町387-3 太田地方合同庁舎
- ・電話番号☎：0276（32）6100（代表）・0276-32-6125（証明書等交付窓口）
- ・ホームページ

<https://houmukyoku.moj.go.jp/maebashi/table/shikyokutou/all/oota.html>

《登記事項証明書の入手方法》

地番を調べて、法務局で「登記事項証明書（謄抄本）の交付を申請することで、入手することができます（有料）。

Q4 所有者が亡くなっていて相続人がいない場合はどうすればいいですか？

A4：弁護士や司法書士に相談をしてみてください。その空き家について利害関係があることが認められれば、家庭裁判所に「相続財産管理人（清算人）」の選任の申し立てができます。

また、所有者が行方不明の場合には、同様に「不在者財産管理人」の選任の申し立てができます。

Q5 隣の空き家の傾きや落下物などにより、自宅等が被害に遭いました。どこに相談すればいいですか？

A5：すみやかに弁護士にご相談することをおすすめします。空き家の所有者等に対して、自宅等が現に被害を受けている場合には「妨害排除請求」、侵害を受ける可能性がある場合には「妨害予防請求」を行うことができます。

Q6 空き家に不法侵入者がいるようで不安です。どうしたらいいですか？

A6：空き家に不法侵入者がいる間に警察へ通報してください。いなくなってからでは捜査が難しくなるそうです。ただし、不法侵入者ではなく、所有者が管理に訪れている場合もありますので、ご注意ください。

Q7 空き家の敷地内にごみが不法投棄されているのですが、どうすればいいですか？

A7：不法投棄は犯罪です。「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」により、不法投棄者は5年以下の懲役もしくは1千万円以下（法人の場合は3億円以下）の罰金、または両方が科せられます。不法投棄を見かけた場合は、車の特徴やナンバーなどの情報を控えて、警察へ通報しましょう。

Q8 空き家を放置すると所有者等にはどのような責任がありますか？

A8：建物が倒れたり、瓦等が落下したりするなど、近隣の家屋や通行人等に被害が及んだ場合、その建物の所有者等は損害賠償などの管理責任が問われます。

管理不全状態が将来的な負担増につながりますので、放置せずに適正な管理を心がけるとともに、利活用を検討しましょう。

○民法

第717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

1 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

○空家等対策の推進に関する特別措置法

第3条（空家等の所有者等の責務）

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

○建築基準法

第8条（維持保全）

1 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

Q9 税務署や金融機関等から差押えを受けた空き家は、誰に管理責任がありますか？

A9：管理責任は所有者等にありま。差押えを受けると、一般に売買ができなくなりますが、所有権や管理責任が差し押さえた者に移るわけではありません。差押えた者の申し立てで競売などが行われ、落札した者に所有権が移転されるまでは、所有者等に管理責任があります。

Q10 老朽化した空き家は市がなんとかしてくれるのですか？

A10：空き家の管理責任は、所有者等に 있습니다。市は空き家が適正に管理されていない場合、所有者等に適切な管理を行うよう促していきます。

なお「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、そのまま放置すれば倒壊するおそれがあるなど、一定の基準に合致した管理不全の空き家を「特定空家等」に認定する場合があります。空き家の除却など周辺の生活環境の保全を図ることが必要と認められる場合には、市が所有者等に対して、法に基づく「助言」や「指導」、「勧告」、「命令」等を行うことができます。

参考

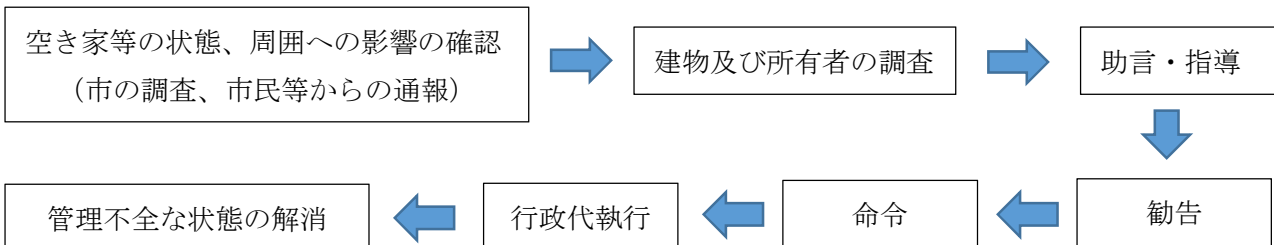
《特定空家等について》

空き家等を放置すると「特定空家等」に認定される可能性があります。

- ・倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

これらを総合的に判断し、条例等によって「特定空家等」と認定された場合、その所有者に対し、助言、指導、勧告、命令、代執行の措置が行われます。

《特定空家等のプロセス》



◆終わりに・・・

市では、所有者等に対して「適切な管理のお願い」を行っていますが、このお願いには強制力が伴いません。空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置は、空き家を放置することが著しく公益に反する場合（倒壊により公道の通行人に著しい危険が及ぶ場合など）に限り行うものです。

隣地の空き家トラブル対応は、民法に基づく民事的手法が、解決への一番の近道です。地域の中でのトラブルは、発生してから対策を考えている問題は大きくなり、解決も困難となります。ご近所の方と繋がりを持つことで解決できるトラブルもありますので、日頃から声を掛け合ったり、連絡先を交換したりしておくといよいでしょう。

また、私たちが日々暮らしている住環境は、自分たちで守り、ご近所同士が助け合うことで、トラブルの発生が抑制され、住み心地のよいまちになっていくことでしょう。いつも地域の動きに関心を持ち、一人ひとりができる予防対策を考え、実践してみたいかかでしょうか。