



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。立川市でも、空き家に関する相談が年々増えてきています。

空き家の所有者等（所有者又は管理者）には、空き家を適切に管理する責任があります。周辺の生活環境に悪影響を及ぼすような近隣同士の問題は、たとえそれが空き家であったとしても民事の問題として、原則当事者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知であれば、直接当事者同士でお話し合いをお願いします。連絡先は、自治会や近所で交流のあった方などが把握している場合も少なくありませんので、ぜひご近所の方にも聞いてみてください。

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ご質問をご紹介します。



Q1. 空き家の苦情や相談は、どこにすればよいでしょうか？

老朽化した危険な空き家についての相談や苦情等は、生活安全課生活安全係（電話 042-523-2111 内線 2547・2546）へご連絡ください。

Q2. 空き家に蜂の巣ができていますが、どうすればよいですか？

蜂の巣の駆除は、空き家の所有者等が行うこととなりますので、市で駆除することはできません。所有者等へご連絡ください。所有者等が不明な場合は、生活安全課生活安全係（電話 042-523-2111 内線 2547・2546）へご相談ください。

Q3. 空き家に野生動物（鳥やネズミ、アライグマ、ハクビシン等）が住み着いているようですが、捕獲・駆除してくれませんか？

鳥獣保護管理法により、空き家の所有者等であっても許可なく捕獲することはできません。空き家の所有者等が、巣を作らないように、もしくは住み着かないように対策することとなりますので、市では捕獲・駆除することはできません。

Q4. 空き家に不法侵入者がいるようで不安です。どうしたらよいですか？

空き家に不法侵入者がいるときは、不法侵入者がいる間に警察へ通報してください。ただし、不法侵入者ではなく、所有者等が管理に訪れている場合もありますので、充分ご注意ください。

Q5. 空き家の敷地内にごみが不法投棄されているのですが、どうすればよいですか？

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立川警察署（電話 042-527-0110）までお寄せください。

Q6. 隣の空き家の樹木の枝が越境して困っているのですが、どうすればよいですか？

樹木の越境については、基本的には民事（相隣関係）の問題です。市で伐採することはできません。民法第233条（竹木の枝の切除及び根の切取り）第1項には、「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。」とあります。雑草やツタの繁茂についても、所有者等が手入れをすることになりますので、市で刈り取ることはできません。

また、自分の敷地内であっても、他人の敷地から越境している枝や葉を勝手に伐採することは、民法上できません。ただし、隣家の木の根が敷地内に越境している場合、越境している根の部分については、切り取ることが可能です（民法第233条第2項）。

所有者等がわかる場合には、当人に連絡をし、越境してきている部分を切除するようお願いしてください。

所有者に枝の切除をお願いしても、これに応じてもらえない場合は、所有者に対して訴訟を提起して、所有者の費用で枝を切除するよう請求することになります（民法第414条第2項）。詳しくは、弁護士にご相談ください。



《土地利用に関連する民法のルールの見直し》

～相隣関係の見直し～

- 令和3年4月に民法第233条が一部改正されました。
- 施行は令和5年4月1日です。
- 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場合や、竹木の所有者やその所在を調査してもわからない場合等には、越境された土地の所有者が自らその枝を切り取ることができるしくみが整備されました。
- わざわざ裁判をしなくても、枝を切ることができるようになります。

Q7. 所有者が亡くなっていて相続人がいない場合は、どうすればよいですか？

弁護士、司法書士にご相談ください。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」の選任の申し立てができます。相続財産管理人により、空き家などを含めた財産の整理や活用、清算が可能です。

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。



《土地利用に関連する民法のルールの見直し》

～土地・建物に特化した財産管理制度の創設～

- 令和3年4月、民法に第264条の2～第264条の14の規定が追加されました。
- 施行は令和5年4月1日です。
- 所有者不明土地・建物や、管理不全状態にある土地・建物は、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるなどして問題となりますが、これまで、その管理に適した財産管理制度がなく、管理が非効率になりがちでした。

そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を対象に、個々の土地・建物の管理に特化した財産管理制度が新たに設けられました。

【所有者不明土地・建物の管理制度】

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ようになります。

⇒ 管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができるようになります。

【管理不全状態にある土地・建物の管理制度】

所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・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・建物管理を行う管理人を選任してもらうことができますようになります。

⇒ ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事や、ごみの撤去・害虫の駆除も管理人にお願いできるようになります。

Q8. 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（被害を受ける危険があります）。どこに相談すればよいですか？

所有者等がわかる場合は、直接所有者等に連絡してください。わからない場合は、管理不全の状態にある空き家として、生活安全課生活安全係（電話 042-523-2111 内線 2547・2546）へご相談ください。

また、弁護士にご相談いただく方法もあります。空き家の所有者等に対して、自宅等が現に侵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。

Q9. 所有者等にはどのような責任がありますか？

建物が倒れたり、瓦が落下するなどにより、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管理責任を問われます。

Q10. 空き家の所有者を調べたいのですが、どうすればよいですか？

法務局で登記事項証明書の交付を受けたり、登記簿の閲覧をすることで、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、最新の情報でない場合もあります。詳しくは、弁護士や司法書士などの法律の専門家にご相談ください。

《東京法務局 立川出張所》

- ・所在地 立川市緑町4-2 立川地方合同庁舎6階
- ・電話 042-524-2716（代表）
- ・ホームページ

<https://houmukyoku.moj.go.jp/tokyo/table/shikyokutou/all/tachikawa.html>

《登記事項証明書の入手方法》

地番を調べ、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できます（有料）。



Q11. 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？

管理責任は所有者等にあります。差押えを受けると、一般に売却等ができなくなりますが、所有権や管理責任が差押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。



Q12. 老朽化した空き家は、市が解体してくれるのですか？

空き家の管理責任は、所有者等にあります。市は空き家が適切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、適切に管理されていない空き家を「特定空家等」とし、空き家の除却や修繕など、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、法律に基づく「助言」や「指導」、「勧告」、「命令」等を行うことができることなどが定められています。

参考

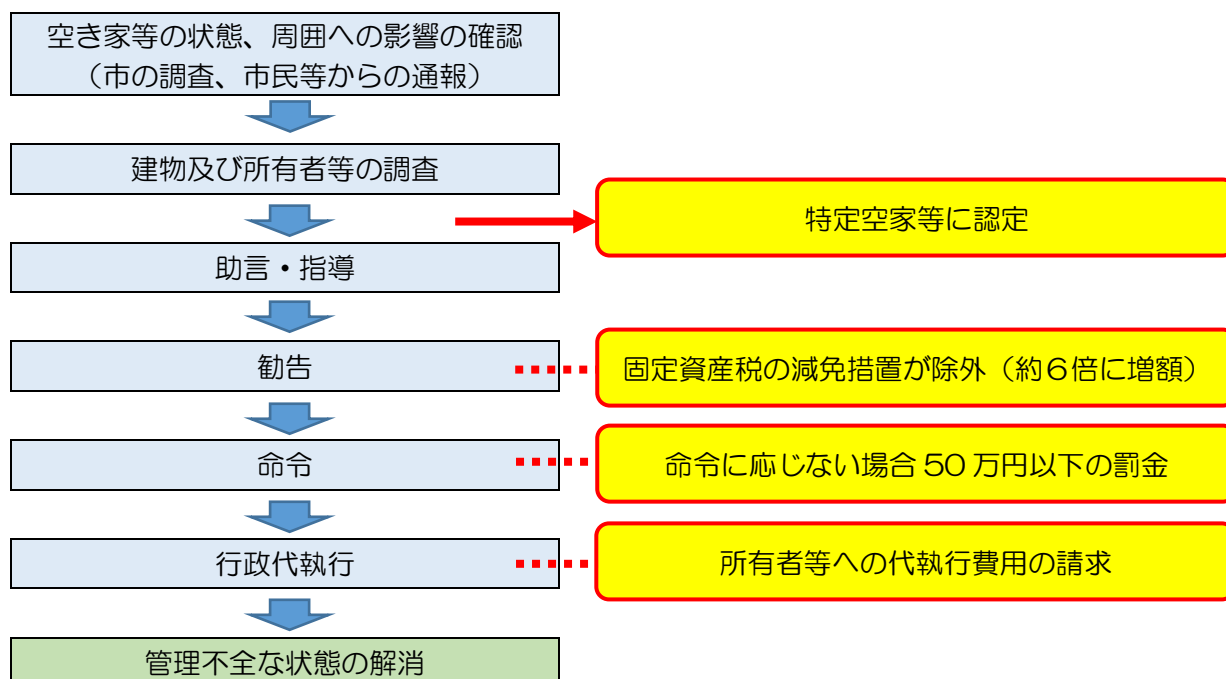
「特定空家等」について

《生活安全課生活安全係（電話 042-523-2111 内線 2547・2546）》

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。



【ご近所づきあいは大切に】

隣近所の方とは何かあった際のために、連絡先を伝え合うなどしておきましょう。

空き家に関するご相談で最も多いのは、「空き家所有者の連絡先がわからない」というものです。空き家になる前に、隣近所の方とは日頃からあいさつするなど交流をして、何かあった際の連絡先を伝えておくといよいでしょう。



令和5年（2023年）4月



くらいが、一番いい

お問い合わせは…

《管理不全空家に関すること》

立川市 生活安全課 生活安全係（内線 2547・2546）

《空き家全般に関すること》

立川市 住 宅 課 住宅対策係（内線 2562・2558）

〒190-8666 立川市泉町 1156-9

電話 042-523-2111（代表）

