

# 「空き家問題」よくある質問集

## 「空き家」を「悪き家」にしないために

市民の皆さんが空き家問題を解決しようとする時に出てくると思われる様々な疑問のうち、代表的な問題を選んでお答えします。

### <目次>

- 空き家の近隣の方へ…………… 1
- 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？…………… 1
- Q2 空き家に蜂やカラスの巣があり、野良動物も棲みついています。どうにかありませんか？…… 2
- Q3 空き家の所有者を調べたいのですが、どこで調べられますか？…………… 2
- 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？…………… 2
- 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。どこに相談すればよいですか？…………… 2
- Q6 所有者等にはどのような責任がありますか？…………… 3
- Q7 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
- Q8 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？…………… 3
- Q9 老朽化した空き家は市がなんとかしてくれるんですか？…………… 4
- Q10 住宅を解体すると固定資産税はどのくらい高くなるのですか？…………… 4
- おわりに…………… 5



川西市  
Kawanishi City

令和6年1月発行

## ■ 空き家の近隣の方へ

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知であれば、直接、当事者同士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。

なお、隣の空き家の所有者が不明の場合は、法務局（川西市の管轄は伊丹支局）で登記事項を閲覧すれば所有者がわかります。複雑な場合は、弁護士や司法書士等の専門家に相談するとよいでしょう。



## 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

て解決していただくことになります。なお、令和5年4月に民法が改正され、越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、民法第233条第3項各号のいずれかに該当する場合には、枝を自ら切り取ることができるようになりました。

ただし、相手方と思わぬトラブルが生じる可能性もありますので、隣地から越境した枝の切除をお考えの場合は、事前に弁護士等にご相談ください。

### ○民法

#### 第233条(竹木の枝の切除及び根の切り取り)

- 1 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1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。



- ①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。
  - 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。
- 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。

### ○弁護士への相談

川西市では無料の弁護士法律相談を実施しています。（事前予約制）  
市生活安全課 電話 072-740-1333

## Q2 空き家に蜂やカラスの巣があり、野良動物も棲みついています。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、動物が棲みつ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5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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

#### ○蜂や鳥の巣駆除のご相談

一般社団法人兵庫県ペストコントロール協会 電話 078-576-2633

〒650-0025 神戸市中央区相生町 5-12-18 柳ビル 3 階

<http://www.hyogopco.jp/>



#### ○野良動物の苦情・相談

兵庫県動物愛護センター 電話 06-6432-4599

〒661-0047 尼崎市西昆陽 4 丁目 1-1

<http://www.hyogo-douai.sakura.ne.jp/index.html>

## Q3 空き家の所有者を調べたいのですが、どこで調べられますか？

A3

法務局で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。

## 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、司法書士にご相談ください。その空き家に利害関係があると認められれば、家庭裁判所に相続財産の清算人の選任の申立て（民法第 952 条）ができます。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立て（民法第 25 条）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。どこに相談すればよいですか？

A5

弁護士にご相談ください。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。

## Q6 所有者等にはどのような責任がありますか？

A6

建物が倒れたり、瓦等が落下したりするなどにより、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。



### ○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5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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

### ○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。

## Q7 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？

A7

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。

## Q8 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？

A8

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。いなくなつてからでは捜査が難しいそうです。

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、ご注意ください。



## Q9 老朽化した空き家は市がなんとかしてくれるんですか？

A9

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、適正に管理されていない空き家を状況に応じて「管理不全空家等」や「特定空家等」に認定し、空き家の除却や修繕など、周辺的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」などの措置ができることについて定められています。



## Q10 住宅を解体すると固定資産税はどのくらい高くなるのですか？

A10

土地や建物を所有している人には、毎年固定資産税を負担していただいています。税額は、土地及び建物の課税標準額の1.4%の額です。

住宅が建っている土地の課税標準額は、住宅用地特例により200平方メートルまでは評価額の6分の1に、200平方メートルを超える部分については3分の1に軽減する措置がとられています。(特例が受けられるものは住宅の床面積の10倍が限度です。)

住宅を取り壊したときはこの特例措置がなくなりますが、非住宅用地の課税標準額は、負担調整措置により評価額の約70%となります。

また、住宅を取り壊すことにより建物の固定資産税はなくなります。土地の評価額が低い場合などは、建物を解体することにより税額が低くなる場合もあります。

### ○住宅を解体した場合の固定資産税について(川西市ホームページ)

<https://www.city.kawanishi.hyogo.jp/faq/1004603/1004638/1004650.html>

(質問)

家屋を取り壊した場合、土地の固定資産税・都市計画税が高くなるかと聞いたのですが

(回答)

賦課期日(1月1日)において、居住用として課税される家屋の敷地として利用されている土地(住宅用地)については、税の負担を軽減する「住宅用地に係る課税標準の特例」が適用されます。つまり、賦課期日の前に居住用の家屋を取り壊したり、用途を居住用から変更された土地については、この特例の適用対象から外れることとなります。

このことにより、居住用の家屋を取り壊したことによる家屋の税額の減よりも、特例を受けられなくなったことによる土地の税額の増の方が大きくなる場合があります。

## ■ おわりに

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ては問題が大きくなり、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、実践してみてもいいでしょうか。



令和6年1月発行  
兵庫県川西市中央町12番1号  
川西市都市政策部住宅政策課  
電話 072-740-1205