

Q

## 放置されたままの危険な空き家はどうする？

### 相談者の気持ち

隣の老朽化した空き家が危険なので解体してほしいと思っています。もう何十年も空き家のままで現在の所有者は不明です。自治体に相談すれば何か方法はあるのでしょうか？



菅原 修 Sugawara Shu 弁護士

第一東京弁護士会所属。企業法務を中心に、一般民事事件、家事事件などを広く手がける。  
協力：萩谷 雅和（萩谷法律事務所）

A

近年、空き家は社会問題となっており、2014年には空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、法）が成立しました。法3条では「空家等の所有者又は管理者（以下、所有者等）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」と規定されています。しかし、実際には放置されている空き家も少なくないため、法律上は市町村（自治体）においても「空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努める」とされました（法4条）。

空き家対策において最も重要なのは、所有者等を特定することです。通常、空き家の所有者は建物登記に記載されています。しかし、相続の際に相続登記の手続きがなされておらず、現在の所有者が分からない空き家や、そもそも登記されていない空き家（未登記建物）も存在しています。

そこで、自治体の長（例えば市長）は、「固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するもの」を、必要な限度において、本来の目的以外の目的で内部利用することができる（法10条）。

また、自治体の長には、空き家への立入調査権限（法9条）も与えられました。これらの規定に基づき、自治体は、空き家の固定資産税の納税者に連絡を取ったり、空き家の中に立ち

入ったりして、所有者等を確認することができます。

自治体は、空き家の所有者等を特定した後、「所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努める」とされています（法12条）。しかし、空き家の所有者等の中には、多額の管理費用をかけるメリットがない（利活用することができない）といった理由で放置してしまう人も少なくありません。

そこで、空き家の中でも特に対策が必要なものの、例えばそのまま放置すれば倒壊等の危険が著しく大きい空き家等（特定空家等。法2条2項）について、次のようなしくみが設けられました。まず自治体は、所有者等に対して、修繕等の措置に関する助言・指導（法14条1項）を行い、当該助言・指導に従わない場合には勧告（同条2項）をすることができます。そして、当該勧告に従わない場合において、特に必要があるときは、措置をとることを命令することができます（同条3項）。さらに、所有者等が当該命令に違反した場合、自治体が所有者等に代わって措置を取り、後日費用を請求することができます（同条9項）。また、当該命令に違反した所有者等は50万円以下の過料に処せられます（法16条1項）。

相談者としては、自治体に対して、法律に基づく上記のような対応を求めることが考えられます。