

| | |
|----------------|---|
| 事業名称 | 区分所有建物の空家対策検討事業 |
| 事業主体名 | 八尾市 |
| 連携先 | 大阪弁護士会空家等対策プロジェクトチーム |
| 対象地域 | 大阪府八尾市 |
| 事業概要 | <ul style="list-style-type: none"> ・区分所有長屋の空家等に関するマニュアル作成 ・本市において問題となっている区分所有長屋の空家等に対する対応策の検討 ・市民向けのパンフレット等の作成 |
| 事業の特徴 | 区分所有長屋の空家等に焦点を置き、法律関係や措置を進める中での注意点等について整理を行った。 |
| 成果 | <ul style="list-style-type: none"> ・区分所有長屋の空家等に関するマニュアル ・事例検討報告書 ・区分所有長屋の空家 Q&A パンフレット、借地上の空家 Q&A パンフレット |
| 成果の公表方法 | 八尾市のホームページで公表 |

1. 事業の背景と目的

八尾市の空家等対策の状況は、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「空家法」という。)施行前の2014年(平成26年)に八尾市空家等の適正管理に関する条例(以下、「空家条例」という。)を施行し、空家等対策に取り組んでいる。そのような中、区分所有長屋の空家等が大きな課題の一つとしてあり、その対応に苦慮している。

本市は、地勢やその土地利用等の変遷から、市域内に数多くの築年数の古い区分所有長屋が存在しており、適切な維持管理が行われておらず、管理不良な状態となっている建物も少なくない。また、一部が空き室となっている管理不良な状態の区分所有長屋も増えており、近隣住民への悪影響を及ぼすおそれがあることから、空家条例において一部が空き室となっている区分所有長屋も規制の対象として取り組みを進めている。

区分所有長屋は建物の区分所有等に関する法律(以下、「区分所有法」という。)といった独自のルールがあり、また、権利関係が戸建て住宅と比べて複雑となりやすいことから、法的な問題をはじめ、様々な点を考慮して取り組みを行う必要がある。そのため、今般、モデル事業として区分所有長屋に関する法的な問題について整理を行い、行政による速やかかつ適正な助言・指導等の実現に寄与することを目的として、本事業を行った。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

事業の概要と手順は以下のとおりである。

表1 実施スケジュール

| 取組内容 | 具体的な内容(小項目) | 令和2年度 | | | | | | | | |
|-------------------------------------|-----------------|-------|----|-----|-----|-----|----|----|----|--|
| | | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | |
| ①区分所有長屋の空家等に関するマニュアル作成 | マニュアルの構成の検討 | | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | |
| | マニュアルの作成 | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| ②本市において問題となっている区分所有長屋の空家等に対する対応策の検討 | 検討事例の選定 | | | ■ | ■ | ■ | | | | |
| | 検討事例の資料作成 | | | | ■ | ■ | | | | |
| | 事例検討 | | | | | ■ | ■ | ■ | | |
| | 事例検討報告書の作成 | | | | | | | ■ | ■ | |
| ③市民向けのパンフレット等の作成 | パンフレット構成の検討 | | | | | ■ | ■ | | | |
| | パンフレットの内容について検討 | | | | | | ■ | ■ | | |
| | パンフレットの作成 | | | | | | | ■ | ■ | |

表2 各取組業務役割分担表

| 取組内容 | 具体的な内容 | 担当組織 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| ①区分所有長屋の空家等に関するマニュアル作成 | マニュアルの構成の検討 | 大阪弁護士会空家等対策プロジェクトチーム 八尾市 |
| | マニュアルの作成 | 大阪弁護士会空家等対策プロジェクトチーム |
| ②本市において問題となっている区分所有長屋の空家等に対する対応策の検討 | 検討事例の選定 | 八尾市 |
| | 検討事例の資料作成 | 八尾市 |
| | 事例検討 | 大阪弁護士会空家等対策プロジェクトチーム |
| | 事例検討報告書の作成 | 大阪弁護士会空家等対策プロジェクトチーム |
| ③市民向けのパンフレット等の作成 | パンフレットの構成の検討 | 大阪弁護士会空家等対策プロジェクトチーム 八尾市 |
| | パンフレットの内容について検討 | 大阪弁護士会空家等対策プロジェクトチーム 八尾市 |
| | パンフレットの作成 | 大阪弁護士会空家等対策プロジェクトチーム |

図1 取組フロー図(マニュアル作成)

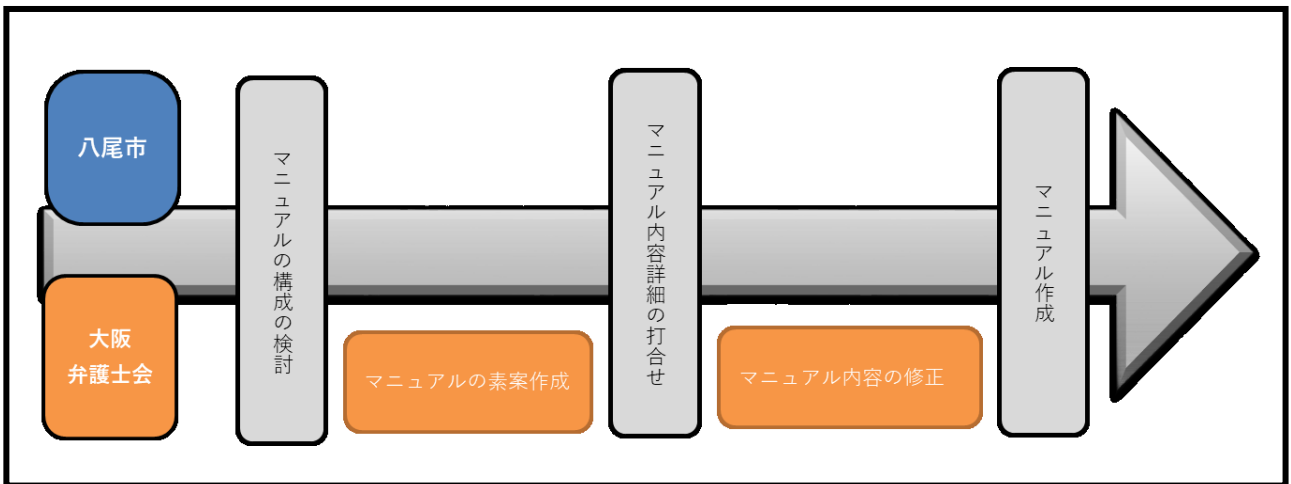


図2 取組フロー図(事例検討及び報告書作成)

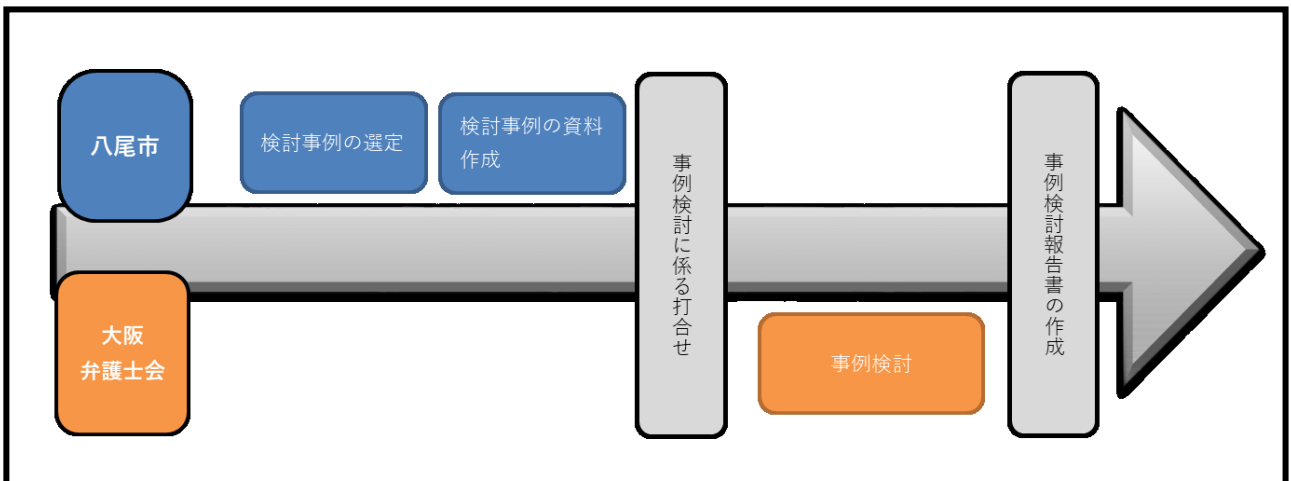
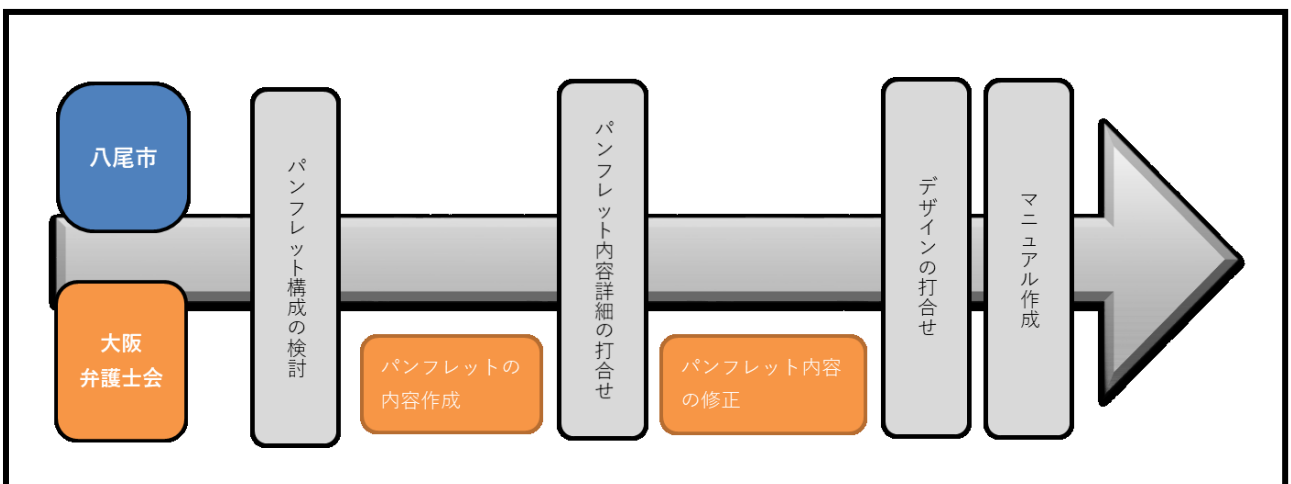


図3 取組フロー図(パンフレット作成)



(2) 事業の取組詳細

本事業の実施にあたり、法的な問題について整理等を行うため大阪弁護士会空家等対策プロジェクトチームと連携し、「区分所有長屋の空家等に関するマニュアル作成」「本市において問題となっている区分所有長屋の空家等に対する対応策の検討」「市民向けのパンフレット等の作成」の3つの取り組みを行った。

①区分所有長屋の空家等に関するマニュアル作成

区分所有長屋の空家等に対する速やかかつ適正な助言・指導等を実現するために、行政職員向けのマニュアルを作成した。

マニュアルは区分所有長屋の空家等に焦点を置き、初めて空家等対策に携わる行政職員であっても区分所有長屋の空家等を取り巻く法律関係の理解や区分所有長屋特有の様々な課題の判明の助けとなることを目的として本書を作成した。

区分所有長屋における様々な課題について、十分に議論がなされていない論点もあるが、可能な範囲で結論を示すように心がけ作成した。

②本市において問題となっている区分所有長屋の空家等に対する対応策の検討

本市において、空家法や空家条例に基づき、助言・指導等の措置を実施している空家等の中でも、特に権利関係が複雑なもので、本市として対応に苦慮している事例について対応策の検討を行った。

事例検討作業を行うにあたり、本市において対応に苦慮している事例を複数選定し、検討をする事例について協議を重ねた。検討結果が同じようになることをさけるために特徴のある3つの事例について検討を実施した。3つの事例の内容は表3のとおり。

表3 検討を実施した事例の内容

| 事例番号 | 内容 |
|------|---|
| 1 | ・土地と建物が異なる区分所有長屋 ・一部が空き室となっているため、本市条例による対応を検討 |
| 2 | ・空き室部分の所有者の相続人不存在となっている区分所有長屋 ・一部が空き室となっているため、本市条例による対応を検討 |
| 3 | ・不動産登記がされておらず、所有者の一部が確知できない区分所有長屋 ・一棟で空家となっているため、空家法により対応を検討 |

検討に際しては、「行政(空家担当課)」が取り得る措置等の手段だけではなく、「管理不良な状態となっている空き室部分の区分所有者」や「その他の区分所有者」が自ら取り得る手段についても検討した。なお、事業期間が限られていることから、弁護士において追加調査を行うのではなく、既に本市において取得している情報を元に検討を行った。

③市民向けのパンフレット等の作成

行政による市民等への情報提供を容易にすることを目的として市民向けのパンフレットを2種類作成した。本市の空家等の相談窓口には、戸建て住宅の空家等に限らず区分所有長屋の空家等の相談が寄せられ、相談者に対して情報提供等を行っている。しかし、情報提供を行う際に、戸建て住宅の空家等とは異なり区分所有長屋の空家等の情報についてまとめられたパンフレットが整備されていないため、これまでは口頭により説明を行ってきた。区分所有長屋には区分所有法といった独自のルールがあるにもかかわらず、相談者がそのことを認識していないことも多く窓口等での情報提供を行う際に苦慮している。そのため、区分所有者向けのパンフレットを作成することにより情報提供を容易にするとともに、各区分所有者に当事者意識を芽生えさせ、各区分所有者相互において建物の適切な維持管理を実現することを目的としてパンフレットを作成することとした。

法律等に馴染みのない市民等を対象としたパンフレットであることから、パンフレットの構成についても検討を行った。これまでに寄せられた相談事例を参考としてQ&A作成し、またイラストを入れるなど、市民等の目を惹き、手に取ってもらえるようなものとなるよう心がけパンフレットを作成した。

(3) 成果

①区分所有長屋の空家等に対するマニュアル

区分所有長屋の空家等にまつわる基本的な内容から、行政による措置等の手続き等について解説するマニュアルが出来た。今後、区分所有長屋の空家等に対する助言・指導等措置を検討している行政職員の参考となるマニュアルとなった。

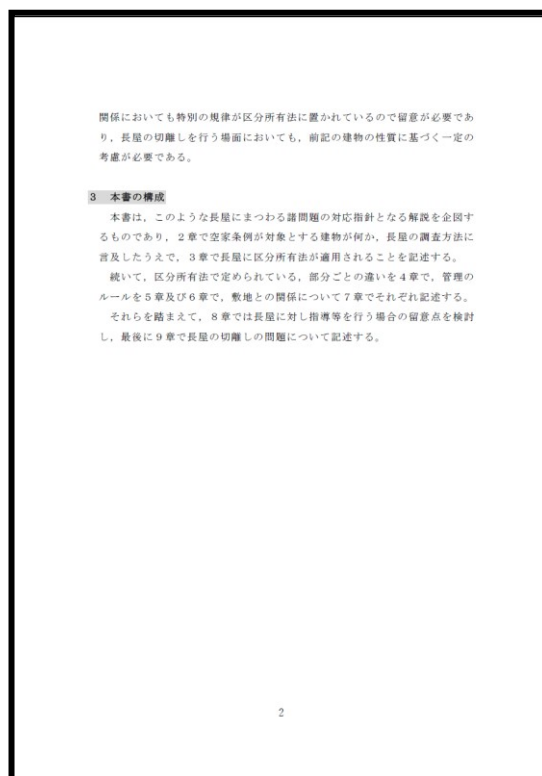
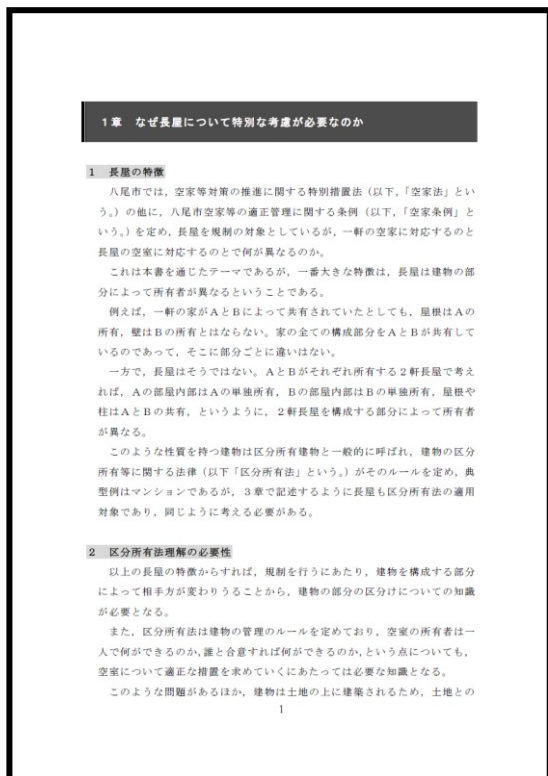
図4 マニュアル(表紙)



図5 マニュアル(目次)

| 目次 | |
|------|----------------------------|
| 1章 | なぜ長屋について特別な考慮が必要なのか・・・1 |
| 1 | 長屋の特徴 |
| 2 | 区分所有法理解の必要性 |
| 3 | 本書の構成 |
| 2章 | 空家条例に基づく長屋への対応(対象・調査)・・・3 |
| 1 | 長屋への規制 |
| 2 | 長屋に対する調査の可否、方法 |
| 3章 | 区分所有法と長屋・・・7 |
| 1 | 区分所有建物とは何か |
| 2 | 長屋に区分所有法が適用されること |
| 4章 | 瓦の所有者は誰なのか(専有部分と共用部分)・・・10 |
| 1 | 所有権の対象=専有部分 |
| 2 | それ以外=共用部分 |
| 3 | 共用部分=共有 |
| 4 | 専用使用権 |
| 5 | 屋根瓦 |
| 5章 | 管理組合と集会の決議・・・14 |
| 1 | 区分所有建物利用のルールと集会の決議 |
| 2 | 管理組合とは |
| 3 | 集会について |
| 6章 | 区分所有建物における利用のルール・・・16 |
| 1 | 概観 |
| 2 | 一人で何ができるのか |
| 3 | 誰と合意すれば何ができるのか |
| 7章 | 土地所有者との関係・・・21 |
| 1 | 土地と建物の権利関係 |
| 2 | 分離地分の禁止と例外 |
| 3 | 建物の一部滅失と敷地 |
| 8章 | 誰に必要な措置をしてもらうべきか・・・25 |
| 1 | 助言・指導等の名宛人 |
| 2 | 具体例 |
| 3 | 必要な措置の内容と管理のルール |
| 9章 | 長屋の切離し・・・27 |
| 1 | 長屋の切離しの法的性質 |
| 2 | 空家対応としての切離し |
| 3 | 長屋の切離しと区分所有関係 |
| 4 | 代執行費用等の分担について |
| 参考文献 | ・・・29 |

図6 マニュアル本文(抜粋)



②本市において問題となっている区分所有長屋の空家等に対する対応策の検討

様々な視点での対応策の検討を行ったことにより、行政による措置だけでなく所有者や権利関係者が自身において行うことができる手法についても事例検討報告書として取りまとめることができた。事例検討報告書については、検討を実施した各事例に対して、本市が今後どのような措置等を進めていくかの判断資料として活用する。

図7 事例検討報告書(表紙)

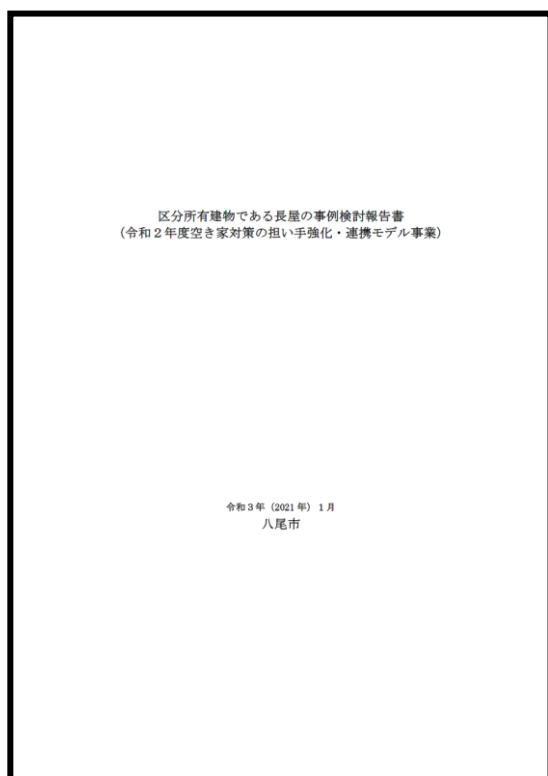
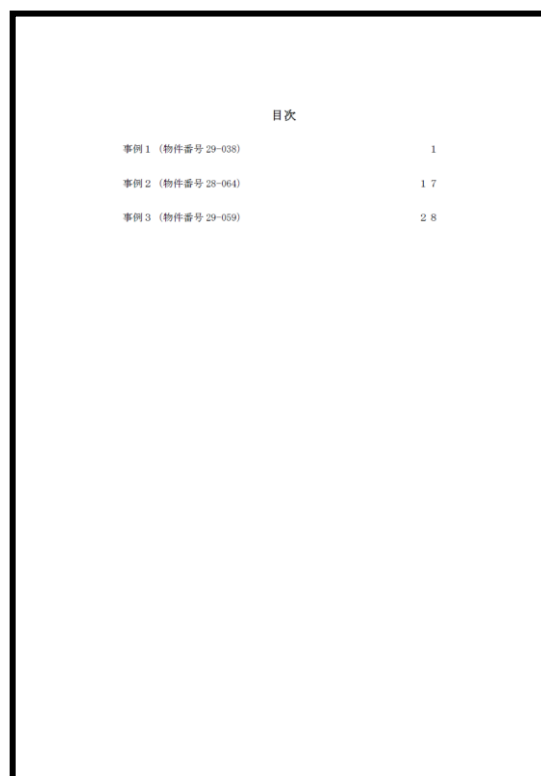


図8 事例検討報告書(目次)



検討結果については、個人情報を多く含む内容であるため、検討事項について示すにとどめる。

図9 事例検討項目(事例1)

【検討事項】

第1. 行政の立場から

1. 住戸●～●について、区分所有法及び空家法の適用はあるか。
2. 住戸●について、八尾市空家条例上の法定外特定空家等と認められるか。
八尾市空家条例に基づき手続を進める際に、いかなる点に注意すべきか。
3. 代執行について
 - (1) 住戸●について、代執行による除却は可能か。
 - (2) 代執行費用を誰に対して請求しうるか(他の区分所有者に負担を求めることは可能か)。
4. 他の区分所有者に対する働きかけについて
 - (1) 住戸●について、他の区分所有者に管理を行わせることは可能か。
 - (2) 他の区分所有者に対して助言・指導を行うことは可能か。いかなる助言・指導を行いうるか。
5. 土地所有者に対する働きかけについて
 - (1) 住戸●について、土地所有者に対して助言・指導を行うことは可能か。いかなる助言・指導を行いうるか。
6. その他、行政として取り組むべき点等

第2. 住戸●の所有者の立場から

1. 住戸●に関し、いかなる義務(法的責任)を負うか。
2. 他の区分所有者とはいかなる求償関係にあるか。
3. 住戸●を除却しないことで、いかなるメリット・デメリットが生じうるか。

第3. 他の区分所有者の立場から

1. 住戸●に関し、いかなる義務(法的責任)を負うか。
2. 住戸●の所有者とはいかなる求償関係にあるか。
3. 住戸●に関し、単独で行いうる行為はあるか。

第4. 除却済みの住戸●の元所有者の立場から

1. 住戸●に関し、いかなる義務(法的責任)を負うか。
2. 他の区分所有者とはいかなる求償関係にあるか。

第5. 土地所有者の立場から

1. 住戸●に関し、いかなる義務(法的責任)を負うか。
2. 土地所有者としていかなる手段をとりうるか。

図 10 事例検討項目(事例2)

【検討事項】

第1. 行政の立場から

【本人に対して】

1. 特定空家等[空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「空家特措法」という)第2条第 2 項]か、特定法外空家等[八尾市空家等の適正管理に関する条例(以下「八尾市空家条例」という。)]第2条(3)号か。八尾市空家条例に基づく助言、指導(八尾市空家条例第 10 条)の相手方が存するか。
2. 市が相続財産管理人の選任申立てを検討する場合
 - (1) 申立権があるか。
 - (2) 申立費用が回収できるか。
 - ア 本件空き家はどのような用途に利用できるか。
 - イ 本件空き家の評価について
 - ウ 本件空き家に設定された抵当権について
 - (3) 現状で、相続財産管理人選任申立てをすべきか。

【他の区分所有者に対して】

1. 共有部分として管理を行わせることは可能か。
2. 指導対象とすることは可能か。
3. 相続人不存在の情報の提供

第2. 他の区分所有者の立場として(他の区分所有者の取りうる手段)

1. 外から窓を閉めることはできるか、窓を閉めて施錠することはできるか。
 - (1) 刑事上の問題
 - (2) 民事上の問題

2. 相続財産管理人の選任申立て

第3. その他行政として取り組むこと

1. 他の区分所有者に対する相続財産管理人選任申立てへ誘導
2. 窓を閉める、施錠する行為
 - (1) 事務管理(民法 697 条 1 項)
 - (2) 緊急応急措置(八尾市空家条例第 15 条)

図 11 事例検討項目(事例3)

【検討事項】

第1. 行政の立場から

1. 住戸●～●(本件●戸長屋)について

- (1) 区分所有法 1 条に定める「区分所有建物」に該当するか。
 - (2) 空家法 2 条 1 項に定める「空家等」に該当するか。
 - (3) 八尾市空家条例 2 条 1 号に定める「法定外空家等」及び同条例 2 条 3 号に定める「特定法定外空家等」に該当するか。
 - (4) 本件●戸長屋(区分所有建物)の管理のあり方について
 - (5) 本件●戸長屋(区分所有建物)の管理に対する助言等について
2. 住戸●及び●について、●●●●及び●●●●(課税台帳上の所有者)を、当初の区分所有者であったと認めてよいか。
3. 自称相続人●●●●への対応について
- (1) ●●●●を住戸●の区分所有者と認めて助言等することは可能か。
 - (2) ●●●●を管理者と認めて助言等をする場合は可能か。
4. 土地所有者●●●●の法定相続人を住戸●の区分所有者と認めて助言等することは可能か。
5. 所有者の特定及び所在に関する調査方法
6. 所有者不明及び所在不明の場合の対処法
7. 土地所有者●●●●の法定相続人に対し八尾市空家条例に基づく助言等を実施することは可能か。
8. 近隣住民等に被害が発生した場合における行政の責任について

第2. 土地所有者●●●●の法定相続人の立場から

1. どのような方法を取り得るか。
2. 住戸●～●に起因して近隣等に損害等が発生した場合、損害賠償責任を負うか。
3. 空家所有者に地代の滞納があった場合について

③市民向けのパンフレット等の作成

市民向けのパンフレットとして「長屋にまつわる空家 Q&A」と「貸地にまつわる空家 Q&A」の2種類のパンフレットを作成した。法律関係が複雑になりやすい「区分所有長屋の空家等」や「借地上の空家等」の問題点等について分かりやすく整理することができた。

図 12 市民向けパンフレット①(長屋にまつわる空家 Q&A)

The image shows a sample of a brochure for 'Longhouse-related Empty Homes Q&A'. It features a colorful header with a family illustration and the title 'その空家、大丈夫？ 空家問題に強い弁護士が答える 長屋にまつわる空家Q&A'. The content is organized into columns with numbered questions (Q1, Q7, A7, Q1, A1) and answers. A sidebar titled 'column' discusses '長屋の取扱い' (Handling of Longhouses) and lists key points like 'お隣さんとの交渉は' (Negotiation with neighbors) and '長屋(共有部分)の修繕費用の回収は' (Recovery of maintenance fees for longhouses). At the bottom, there is contact information for '大井弁護士会' (Ooi Law Firm) and '八尾市の空家担当窓口' (Osaka City Empty Home Contact Center).

This image shows another page from the brochure, continuing the Q&A format. It includes questions Q2 through Q7 and answers A2 through A6. The questions cover topics such as '長屋の隣の住戸がホロボロの空家。どうしたらいいの？' (Neighbor's longhouse is a ruin, what to do?), '共有部分の修繕費、返してもらえます？' (Can we get common area maintenance fees back?), and '隣の空家の所有者が死亡していたら？' (What if the neighbor's owner dies?). The answers provide detailed legal and practical advice, such as the importance of timely maintenance and the role of property management companies. The page also includes contact information for the law firm and the city's empty home contact center.

図 13 市民向けパンフレット②(貸地にまつわる空家 Q&A)

Q6 買している土地に建っている空家を何とかしようと思っています。しかし、何からすれば良いか、誰に頼んだら良いのか、何が出来るのかといったことがわかりません。どこに相談すれば良いでしょうか。

A6 土地所有者であったとしても、他人名義の不動産であれば空家を勝手に撤去するといったことはできません。法律にしたがって、適切に対応する必要があります。具体的には、賃貸借契約を解除して建物収去土地明渡請求訴訟を提起する、空家の所有者が不在であれば不在者財産管理人を選任するよう申し立てる等の方法があります。しかしながら、それらの方法を専門家の支援なしで行うことは非常に困難を伴います。もし、土地に建物がありそれが空家になってしまった場合には、弁護士等の専門家に相談されることをおすすめします。

Q7 土地上の建物を空家にしないためにはどうすればいいですか。

A7 これまでの回答にありましたように、貸している土地上の建物が空家になってしまうとその解決のためにはかなりの労力と費用がかかってしまいます。そのため、普段から空家にならないよう年に数回は現地を見に行くなど、ご自身の土地が今どういった状況で利用されているのかを確認する等、継続的に対策をしておく必要があります。なにより、賃貸借契約を締結した後も、貸借人の方と定期的に連絡を取り、契約の更新の際には近況を聞くなど、良好な関係を築いていくことが大切です。もし、貸借人の方が過去と変わった場合においても、空家を撤去して明け渡すこととこだわらず、空家として残るのであればご自身で買い取ったり、新たな貸借人へ売却をしてもらうなど、柔軟な対応を考えていただくことも有用な空家防止策となります。貸している土地上の建物が空家にならないために対策を行うことは、空家の発生の防止のみならず、土地の有効活用というご自身の権利を守ることにつながります。貸せばそれで終わりとすのではなく、貸した後も、きちんと維持管理を行うことを心がけましょう。

『空家』に強い弁護士への相談窓口があります!
【大阪弁護士会】空家・財産管理人無料電話相談受付
 TEL 06-6364-5500 (受付日時) 平日 午後1時～午後4時

八尾市の空家等担当窓口
 住所 〒581-0003 八尾市本町1丁目1番1号 八尾市建設部住宅政策課
 TEL 072-924-3783 FAX 072-924-2301 Email jyutakusaisaku@city.yao.osaka.jp
 発行 02/146 2021年1月発行



**空家問題に強い
 弁護士が答える**

土地を貸している方!

**貸地にまつわる
 空家Q&A**

その空家、大丈夫?

地主さん!

日に増えるご近所の空家。あなたも目にしたリ、ニュースを聞いたリしたことも多いはず。管理がされていない空家が私たちの街に増えれば、近隣の方に迷惑をかけたり、地域の美観や衛生、安全を損ねたりするだけでなく、法律上の責任問題に発展することも。このパンフレットでは、主として土地を貸しておられる方向けに、貸地の上の建物が空家になった場合の対処法について、空家問題に詳しい弁護士が、具体的な事例に沿って解説しています。

(大阪弁護士会空家等対策プロジェクトチーム所属)
 弁護士 林 裕之 弁護士 岡 藤 泰之
 弁護士 岡本 英子 弁護士 中 林 祐 太
 弁護士 松本 実 治

発行 八尾市 協力

Q1 長年、所有している土地を貸しています。土地には、借りていた方が自分で家を建てて住んでいたのですが、現在、空家になっています。今後、空家が原因でトラブルになった場合、土地所有者である私にもか責任はあるのでしょうか。

A1 もし、所有しておられる土地に建っている空家が倒壊するなどして、第三者に損害を与えたときには、まずはその空家の所有者が損害賠償責任を負いますが、一定の場合には、土地所有者にも損害賠償責任が生じることがあります。また、A4記載の通り、「特定空家等」に指定され、その後指導・勧告に従わなかった空家の場合は、固定資産税の軽減措置対象から外れる場合があります。土地所有者の方は、これらのように、所有する土地に空家があることで責任や不利益が発生する場合がありますので、空家の所有者の方等に連絡をとって、修繕などを求める等対応が必要ですよ。

Q2 Q1の空家の所有者を調べようと、法務局に行ったら、空家が未登記である事がわかりました。土地所有者としては、空家の所有者を調べたいのですが、どうすればいいですか。未登記の空家が崩れた場合でも、土地所有者が責任をとらなければならないのですか。

A2 未登記の空家が建っている場合、登記から所有者を調べることができませんので、土地所有者ご自身で現在の所有者を調査するのは困難なことが多いです。弁護士等の専門家に依頼し、対応をすることを強くおすすめします。なお、土地所有者の責任は、土地の上の空家の登記の有無に左右されません。未登記の空家が建っている場合でもA1と同様の責任がありますので、ご注意ください。

Q3 土地に建っている空家について所有者を調べましたが、よくわからないままになっています。市からも空家について対応するようにと書かれているので、撤去したいのですが、そんなことができるのでしょうか。もし、できるのであればどうすれば良いでしょうか。

A3 八尾市では、空家の所有者に対して、空家の適正な管理を求めて指導や勧告などを行っています。その一環として、空家の土地所有者の方にも、空家に対する対応をお願いすることもございます。しかしながら、土地所有者とは別に空家の所有者がいる場合は、その空家を勝手に撤去すると、空家の所有権を侵害してしまうことになりますから、原則として、土地所有者が土地に建っている他人の空家を勝手に撤去することはできません。そのため、土地所有者の対応としては、空家の所有者を調査し、賃貸借契約を解除した上で空家を撤去して土地を明け渡すことを求める訴訟を提起するといったものが考えられます。しかしながら、土地所有者ご自身でそれらの対応を取ることは非常に困難かと思われます。弁護士等の専門家に依頼した場合は具体的な対応やその方法といったことに関して、A6をご参照下さい。

Q4 土地に建っている空家を撤去すれば、固定資産税が上がってしまうので、そのままにしたいのですが、それでも大丈夫ですか。

A4 空家をそのままにしたことにより倒壊等が生じた場合、土地所有者に責任が生じる可能性があることについては、A1をご参照ください。土地にある空家が空家等対策の推進に関する特別措置法の「特定空家等」と認定され、特定空家の除却・修繕・樹木の伐採を行うよう市から指導・勧告を受けたにも関わらず、これに従わなかったときは、固定資産税・都市計画税の住宅用地に係る課税標準の特例の適用対象から除外され、その場合、いずれにせよ土地所有者の固定資産税額が上がってしまうことになります。土地の上の空家が特定空家等に指定されている場合には、土地の利用価値を高めるためにも、土地所有者の責任として、早急に空家に対する対応をとられることをおすすめします。

Q5 貸している土地から、道路にむかって樹木が出ています。除草もかなり生えており、なんとかして欲しいと言われることがあるのですが、これは土地所有者の責任でなんとかしなければならぬのでしょうか。

A5 民法の規定により、土地の境界線からはみ出している樹木の伐採については、土地所有者の責任とされています(隣地や道路のスペースを侵害していることになるので、隣地や道路の所有者・管理者との関係では、土地所有者の責任とされています)。雑草についても、土地の境界線からはみ出していたり、害虫の被害などが生じている場合は、隣地の所有者の土地所有権を侵害していることになり、土地所有者に責任が生じます。しかしながら、貸している土地であれば、貸借人に連絡し、適切な管理をお願いすることが一番でしょう。土地の貸借人が、相続等の理由により不明である場合には、訴訟などを経て、土地の明け渡しを受けた上で対応する必要があります(土地の貸借人との関係では、勝手に樹木等を切除することが貸借人の権利を侵害することになりかねないからです)。このように、樹木や雑草が生い茂った状態になってしまうと、その対応に、かなりの労力や費用がかかることが予想されますので、土地についても貸した後にそのままにすることなく、定期的に現地を見に行く等の管理も行うことを心がけましょう。

Memo

3. 評価と課題

①区分所有長屋の空家等に関するマニュアル作成

区分所有長屋の空家等に関するマニュアルについては、長屋の専有部分や共用部分、利用のルール等について整理するだけでなく、空家法や空家条例に基づく措置を進める中で、「どのような相手方に対し」、「どのような措置を取ることが必要であるのか」等、実務に応じたマニュアルを作成することができた。

区分所有長屋の空家等は、法律関係が複雑となりやすく、また行政が助言・指導等の措置を進める中で措置の相手方をだれとするのか、措置の内容を一部除却とするのか修繕とするのか、またその措置内容は適切なものであるのか等、様々な問題点があり、戸建て住宅の空家等と比べ措置を進めるにあたっての注意点多く、より慎重に取り組みを進めていかなければならないということがわかった。

なお、本事業において作成したマニュアルは、現時点での判例等により作成したものであるが、十分に議論がなされていない論点もあることから、措置等に進む際には別途弁護士等に相談をしながら行う必要がある。今後も、区分所有建物の空家等を取り巻く動向や空家法の改正等を踏まえ改訂等をしていく必要がある。

②本市において問題となっている区分所有長屋の空家等に対する対応策の検討

本市において対応に苦慮している区分所有長屋の空家等について、「行政(空家担当課)」「管理不良な状態となっている空き室部分の区分所有者」「その他の区分所有者」等の立場から取り得る手法について検討し、整理することができた。しかし、検討により得られたどの手法であったとしても直ちに管理不良な状態の解消につながる特効薬のようなものはなかったため事業期間内での所有者等への助言・指導等の措置にはつながらなかったが、今後、検討結果を参考として、措置等の進めていきたい。

③市民向けのパンフレット等の作成

市民向けに、区分所有長屋の空家等が管理不良状態となることを事前に予防することを目的とし、区分所有者向けのパンフレットを作成した。また、権利関係等が複雑となりやすい借地上の空家等についても同様のパンフレットを作成した。法令になじみのない市民等を対象として、過去に本市に相談が寄せられた事例を参考に Q & A 方式のパンフレットとしたことにより市民等に分かりやすく、読みやすいパンフレットができた。

今後、窓口での配布やホームページへの掲載等を行い、市民等に対して情報提供や啓発に努めたい。

4. 今後の展開

当該事業では区分所有長屋の空家等への対応に焦点を置き事業を実施したことにより、区分所有長屋に対する理解を深めることができた。しかし、区分所有長屋の検討を深めれば深めるほど、法律関係の複雑さが明確になった。区分所有長屋は管理不良な状態となってから解決することは非常に困難となることから、管理不良な状態となる前に各区分所有者がそれぞれの責任を自覚してもらい、適正な管理をしてもらう必要がある。行政として、既にある管理不良状態の区分所有長屋に対して措置等を進めていくことは当然必要であるが、新たな管理不良状態の区分所有長屋の空家等が生まれないよう区分所有者等に対し働きかけを実施するなど、予防的な取り組みを行っていくことが非常に重要であると感じた。

そのためにも、既に管理不良な状態となっている区分所有長屋の空家等に対しては今後、今般作成したマニュアルや事例検討報告書の結果を参考に、助言・指導等の措置等を検討する必要がある。

また、既に管理不良な状態となった空家等を解決することは非常に困難であることから、作成した2種類のパンフレットを利用し、市民等に対し積極的に情報提供を行い、管理不良状態の空家等の発生を未然に防ぐとともに、権利者等自らによる解決を実現できるよう取り組みを推進していく。

| ■事業主体概要・担当者名 | | | |
|--------------|---|------------------|-----------------|
| 設立時期 | — | | |
| 代表者名 | 八尾市 市長 山本桂右 | | |
| 連絡先担当者名 | 八尾市 建築部 住宅政策課 中谷、深江、松井 | | |
| 連絡先 | 住所 | 〒581-0003 | 大阪府八尾市本町一丁目1番1号 |
| | 電話 | 072-924-3783（直通） | |
| ホームページ | https://www.city.yao.osaka.jp/ | | |