

第3章 空家等対策の基本的な考え方

1. 空家等の所有者等による管理の原則

空家等は、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適切に管理することが原則であり、その権利が保障されるとともに責任が課されています。

このため、空家法第5条で「空家等の所有者又は管理者は、周辺の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。」と規定されているように、空家等の管理責任は第一義的には所有者等にあることが前提となります。

空家等が原因で被害が発生した場合など民事上の事件についても、財産権、所有権に基づき、空家法以外の法令により、当事者同士で解決を図ることが原則となります。

■空家法以外の法令による所有者等の主な管理責任

項 目	法 令	概 要
建物の管理	民法（第717条）	建物が倒れたり、瓦などが落下したりすることによって、他人に被害を及ぼした場合、建物の所有者は損害を賠償しなければならない。
	建築基準法（第8条）	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
	建築基準法（第10条）	建築物が、著しく保安上危険又は衛生上有害な既存不適格建築物については、用途や規模によらず、除却、移転、改築等の必要な措置を命令される場合がある。
失火の防止	失火責任法（略称） 民法（第709条）	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償する責任を負う。
樹木等の管理	民法（第233条）	敷地内の樹木、枝葉などが境界線を越えるときは、その切除を求められる場合がある。

2. 行政と地域・関係団体等との連携協力

財産権は、憲法上、保証された権利ですが、公共の福祉の制約を受けます。管理不全な空家等を放置することは、地域の安心・安全や生活環境への悪影響に加え、地域住民の生命、身体、財産を害する危険性もあり、地域の魅力や活力の低下など、今や、個人間の問題だけでなく、地域の問題にもなっています。

空家等対策は、市民の生命、身体、財産を守り、地域の魅力向上、活力の向上につながります。

このため、本市では、地域、専門家、関係団体等と連携し、空家等の発生予防、空家等の活用、管理不全な空家等の除却の3つの段階に応じた対策に取り組めます。