

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針の一部改正案」に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と  
国土交通省及び総務省の考え方

【意見公募手続結果】

※「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針の一部改正案」に対し97件のご意見をいただきました。

※とりまとめの都合上、内容を適宜要約や統合をさせていただきます。

※「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針の一部改正案」と直接の関係がないため掲載しなかったご意見等についても、今後の施策の推進に当たって、参考にさせていただきます。

	提出意見	国土交通省及び総務省の考え方
1	・特定空家等や管理不全空家等が解体により一度は是正されたものの、解体時に発生した廃材が敷地内に放置されたことにより、腐朽した廃材が飛散している又は害虫の発生源となっているなど周囲へ悪影響を及ぼすようになった場合、空家特措法に基づき市町村が指導等を実施することは適当なのか。	ご指摘のような場合、当該廃材は建築基準法第2条第1項に規定する「建築物等」であるとは解しがたいため、空家法の対象外であると考えます。もともと、建築物の解体時に発生した廃材を放置することは関係法令に抵触する可能性があるため、これに則った措置を講ずることが適切であると考えます。
2	特定空家等や管理不全空家等が一部は是正され、建築物に該当しない状況になった場合（屋根のみを撤去した場合など）であっても、空家等としては是正指導が継続されるのか。	建築物に該当しないものは、空家法の対象ではありません。ただし、建築基準法上の建築物に該当するかどうかは、同法が、建築物に関する最低の基準を定めて国民の生命等の保護を図るという目的に基づき、建築後においても基準への適合を求めている趣旨を勘案して判断すべきものですので、屋根が撤去されたことのみをもって建築物ではなくすることは解していません。
3	第1章 空家等に対する対応 2. 具体の事案に対する措置の検討 (2) 特定空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 ハ 管理不全空家等との関係 8頁 管理不全空家と特定空家との関係において、一度管理不全空家で勧告をした案件に対して、特定空家になり、また指導からとある。指導と勧告では勧告の方が対応としては強いと思う。また、空家→管理不全空家→特定空家の流れは状況が悪くなっているため、段階が進んだとの記載もあると思うが、それでは勧告という強い段階にいった案件が、また指導からという弱い段階に行くのは対応として疑問である。状況が悪化したから特定空家なのであれば対応も勧告の次の段階に行くべきではないかと思う。	第1章2（2）ハに記載のとおり、「管理不全空家等と特定空家等ではその状態が異なり、所有者等に対して求める措置の内容も異なり得ること、また、特定空家等に対する措置としては、強い公権力の行使となる命令及び代執行を併し得ることから、慎重な手続を経るため」です。また、災害等による強い外力を受け、空家等が管理不全空家等と認められる状態を経ることなく、特定空家等に該当する状態になるという場合も想定されます。
4	法第13条各項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して指導等又は勧告を行ったものの、その状態が改善されず、悪化したために、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなった場合においても、特定空家等として法第22条各項の規定に基づく措置を講じるときは、同条第1項に基づく助言又は指導から行う必要がある。これは、管理不全空家等と特定空家等ではその状態が異なり、所有者等に対して求める措置の内容も異なり得ることとの記載があるが、助言の必要性について、管理不全空家等と特定空家等と異なる理由をこの場面で説明することはできないか。	今回法第13条の規定を新設した趣旨は、特定空家等ほど劣化が進んでいない空家等であっても、従前より法第12条に規定されている「情報の提供、助言その他必要な援助」に加えて、特定空家等になることを防止するために必要な管理を促すための制度的措置を講じることができるようにするというものです。そのため、管理不全空家等に対する助言は法第12条で読み取れるものとし、法第13条第1項には指導のみを規定しております。
5	第1章2（2）イ（6頁） 本案では、改正法22条11項が規定する措置を一貫して「緊急代執行」と称している。しかし、この表記は、通常、行政代執行法3条3項にもつく措置を指すものである。「宅地造成及び特定盛土等規制法」20条5項3号および同法39条5項3号は、実質的に同内容の措置を規定するが、国土交通省「不法・危険盛土等への対処方策ガイドライン」（令和5年5月）3・27においては、「特別緊急代執行」と称している。局は異なれども同じ省なのであるから、混乱を回避するためには先事例にならない、「特別緊急代執行」と表記するのが適切ではないか。行政代執行法3条3項の緊急代執行は命令がされていることを前提とするが、改正法23条11項は命令を介さずに措置するのであるから、まさに「特別」な緊急的措置なのである。	今後の検討の参考とさせていただきます。
6	② 8ページ、上から12行目～ 第13条第2項の勧告を受けたのに措置が改善されず、敷地に対する住宅用地特例が除外され、状態が悪化し特定空家家に認定された空き家は、第22条第1項の助言・指導の段階のから特例解除された状態が継続するとある。 この住宅用地特例解除され管理不全空家から特定空家家に認定された空き家についての第2項の勧告は、危険性がました空き家に対する措置として意味はあるが、既に住宅用地特例を解除されているので、この期間を短くして命令に進む方がよいと考えるがいかがか。	既に管理不全空家等として指導又は勧告を受けていた空家等に対し、特定空家等として勧告又は命令を行う場合においては、特定空家等としての勧告又は命令に付ける猶予期限を相当性を欠かない程度に短くすることも考えられる旨を第1章2.（2）ハにて記載しております。
7	・市町村長（空家担当部局）による管理不全土地・建物管理命令の申立時には、裁判所から税務部局が持つ土地評価証明書等を求められます。同一市町村として情報を持ってはいますが、現在の空家特措法においては、空家担当部局は土地評価証明書等を取得できないため、実際には裁判所へ情報を提供できません。空家特措法において空家担当部局が土地評価証明書等の情報を取得できるように整備するか、又は裁判所が当該情報の提供を求めないように通知するなどの対応を願いたい。	今後の検討の参考とさせていただきます。
8	ガイドライン第1章2.（3）財産管理人制度について 空家等の所有者等は特定できたものの、市町村から何度連絡をとっても音信不通の場合、財産管理人制度（管理不全土地管理・管理不全建物管理）を活用できるとの解釈でよろしいでしょうか。	管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度は、所有者等が判明している場合であっても財産管理人の選任を申立てることが可能です。

9	<p>第1章 2. (3) 財産管理制度の活用 P10～</p> <p>【意見】 今般新設された、所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度の活用には期待を寄せている。これらの制度趣旨・特徴を正しく理解し、そのメリット・デメリットも提示した上で、事案に応じた正しい選択ができるよう、積極的に司法書士、弁護士等の専門家の活用を促すべきである。</p> <p>【理由】 支援法人や専門職等による所有者探索の結果、所有者がすでに亡くなっており戸籍上相続人が不存在の場合や、所有者の所在が不明な場合においては、家庭裁判所を通じた相続財産清算人制度や不在者財産管理人制度を利用せざるを得ない。両制度は管理対象財産を被相続人、あるいは不在者の積極・消極を含めた全財産としていることから、家庭裁判所の許可を得たうえで、空き家やその底地を処分・換価し、債務の弁済まですることが可能である。</p> <p>一方、所有者不明建物管理制度でも、地方裁判所の許可を得たうえで処分が可能であるが、管理不全建物管理制度においては空き家の処分には所有者の同意が必要であり、これらの制度は管理対象が土地・建物に限定されるため、換価後の債務の弁済は認められていない。</p> <p>これら各制度の特色を踏まえ、こういったケースにはどの制度が適しているかを示すことが制度の利用促進並びに空き家問題の解決に資するものとする。</p> <p>また、各制度利用のためには裁判所への申立てが必要であり、それには予納金が必要となることから、申立人となる自治体に対し予納金の予算措置が必要であることの周知も必要である。</p>	<p>財産管理制度の活用については、別途「空き家対策における財産管理制度に関する参考資料」にてお示ししております。その上で、必要に応じて市町村が専門士業の者に頼ることも想定されます。</p>
10	<p>市町村の内部連携の一つとして、空家等施策担当部局が取得した固定資産税関係所有者情報を関係内部部局（空家等施策担当部局ではない）への情報提供（共有）は可能か。</p> <p>平成27年2月26日付け「国住備第943号」、「総行地第25号」では、税情報の内部利用について「空家等施策担当部局が法に基づく措置を講ずる目的のため」と限定された内容となっている。</p>	<p>法第10条1項の主語は「市町村長」であるため、同項に基づいて情報を利用することができる部局は「空家部局」に限られません。そのため、空家法の施行のために必要な範囲内であれば、空家部局以外の部局が固定資産税情報を利用することは可能であると考えられます。ただし、空家法の施行に必要なと言えるかは、個別具体の判断が必要です。（例えば、環境部局が環境関連の法令に基づく措置を取るために空家等の所有者情報を空家法に基づき内部利用することはできません。）</p>
11	<p>新旧対照表の14ページの(2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等の項目の中で、「市町村が法第10条第3項に基づく求めとして行う外務省の調査を利用することが考えられる。」とありますが、そのほかの手段として、出国時に最終住所地又は本籍地の市区町村選挙管理委員会に提出した在外選挙人名簿登録申請書の確認という手段も考えられると思います。実際に、在外選挙人名簿に登録されたことを戸籍の附表で把握し、在外選挙人名簿に登録していた某市選挙管理委員会に情報提供を依頼したところ、国のガイドラインに記載がなかったため難色を示されたケースがありました。空き家の現状と緊急性を説明したところ、個人情報保護と空家への措置との比較衡量の問題だが、最終的に開示すべきと某市には御判断をいただき、海外の相続人に連絡が取れたことがありました。したがって、今後の類似事例で判断に迷わないよう、記載の追加をお願いします。</p>	<p>所有者等の海外住所等は、既に第1章3. (2)に記載されている外務省の調査（在留届情報の確認）により、確認できるものと考えております。</p>

12	<p>・戸籍情報連携システムは、市町村の空家担当部局が、同一市町村の戸籍担当部局に公用請求し、戸籍担当部局が戸籍情報連携システムを利用して戸籍情報を取得することを可能とするものであると理解しています。住民基本台帳法が改正され、令和4年8月から住民基本台帳ネットワークシステムを利用して、法第9条第1項の規定に基づく空家等の所有者等の最新の住所の探索を行うことが可能となったことと同様に、空家担当部局が戸籍情報連携システムを直接利用して相続人調査可能となれば、所有者等の確知が短期間で完了することが見込まれます。空家担当部局が直接、戸籍情報を取得することが可能となるように検討されたい。</p>	<p>今後の検討の参考とさせていただきます。</p>
13	<p>該当箇所 第1章3. (1)所有者等の特定に係る調査方法※4 提案 地籍調査の情報の提供を受けることができるのであれば、その旨も本ガイドラインに記載すべき。</p> <p>理由 所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行に伴い、所有者不明土地特別措置法第38条第1項の規定による勧告を行うために当該勧告に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとき又は同法第42条の規定による請求を行うために当該請求に係る土地の土地所有者等を知る必要があるときは、地籍調査の情報の提供ができる旨の通知が令和4年11月1日国不籍第381号で国土交通省建設経済局地籍整備課長よりなされているが、空家等においても空家等対策特措法第13条及び第22条の措置を行うため空家の底地の所有者を探索するために地籍調査票の情報の提供を受けることについて同法10条第1項を根拠に可能だと考える。 その上で、地籍調査の情報の提供を受けることが可能なのであれば、本ガイドラインでも※4と同様に記載すべきだと考える。</p>	<p>今後の検討の参考とさせていただきます。</p>
14	<p>第1章3.所有者等の特定 P13～ 【意見】 所有者等の特定に係る調査に関し、法9条及び法10条に基づき市町村が専門家である司法書士等を活用しながら行う調査と、当該調査を基に空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）が担う所有者等の探索についての記載を明確に分けるべきである。 【理由】 法9条及び法10条は、戸籍、住民票や登記簿、その他の情報を用い、市町村長が専門家である司法書士等と連携しながらその専門的知識を活用して所有者等の調査を行うことを予定している。 一方、法24条及び法26条では、支援法人は、委託に基づき所有者等の探索を行い、市町村長はその探索に必要な限度で、所有者等関連情報を提供する、とされている。 本改正案の記載では、法9条及び法10条に基づく調査の権限も支援法人へ委託することができる、と誤解されるおそれがある。また、法10条に基づき利用する情報は、限定された目的外利用情報となるため、その取扱いも慎重に行われるべきところである。 よって、所有者特定のための調査とその調査に基づく探索の定義を明確にすることが、特定空家等に対する措置に関し、適切な実施に資すると考える。</p>	<p>所有者等の特定のための探索は、市町村が自ら行うことも、法第24条第3号に基づく委託により支援法人が行うことも可能です。 また、後者の場合に、司法書士等の専門士業との連携が重要である旨や法第10条に基づき取得した情報を慎重に取り扱うべき旨は、別途「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」において示しております。</p>
15	<p>空家法には民事的内容が多く関係しているため、市民からの相談に対し判断に苦慮する事も多い。所有者等が共有の場合、完全に倒壊し建築物の機能を有さなくなった元建築物の除却、樹木幹の伐採、樹木枝の剪定、雑草の草刈りは、民法でいう「処分行為（全員の同意）」「管理行為（持分の過半数）」「保存行為（1人で可）」のいずれに該当するか。個別状況によるのであれば、よくある事例の考え方で例示できないか。</p>	<p>今後の検討の参考とさせていただきます。</p>
16	<p>第1章 空家等に対する対応 4.所有者等が多数の共有者である場合や、精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応 (1)所有者等が多数の共有者である場合の対応 16頁 「管理不全空家等又は特定空家等の所有者等が多数の共有者である場合には、財産管理制度を活用することが考えられる。（略）これにより、財産管理人が選任された場合は、すべての共有者に代わって、管理不全空家等又は特定空家等の管理が図られることが期待される。」と記載されている。 共有者が多数であることのほか、数次相続等により相続人が多数となっている空家等に対しても、財産管理制度を活用することは有効と考えられるが、この財産管理制度を活用した場合の予納金等の費用回収はどのように行うのか。民事で訴えることになるのか。そもそも共有者多数、相続人多数であることが原因で改善が図られない空家に対して、市町村が調整して共有者・相続人それぞれから費用回収することは困難である。そのため、費用回収は困難と判断したうえで、財産管理人の選任を申し立てる事例も起こりえるのではないかと考えている。 市町村では空家等自体の改善のみならず、その後の費用回収までが一連の空家対策と考えおり、費用回収の方法や考え方に対してもフォローをお願いしたい。</p>	<p>予納金は、財産管理人の業務が終了した際、余剰があれば返還されます。なお、国においても回収できない予納金の費用については、空き家対策総合支援事業の対象としています。</p>
17	<p>該当箇所 第1章4. (1)所有者等が多数の共有者である場合の対応 提案 所有者等が複数の共有者である場合で、原則は、相続人全員について通知、助言、指導をする必要があると考えているのであれば、その原則も記載すべきである。 理由 所有者等が複数の共有者である場合、本ガイドラインには、法第13条及び法第22条の勧告については、所有者等について全員について行わなければならない旨が記載されているが、助言、指導については記載されていない。 この点、平成27年5月28日付「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（案）に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方の第3章2. (1)イの質問の回答にて2 (1)イ「所有者等に対する事前の通知」、3. 「特定空家等の所有者等への助言又は指導」についても同様を考えるべきと回答し、所有者等全員について通知、助言、指導を行う必要があることを回答している。 この平成27年時の回答が今回の改正後のガイドラインでもそのままではまると思うが、原則である通知、助言、指導について所有者全員について行わなければならない旨の記載がなく、この原則の例外である本項の対応のみが記載されている本ガイドライン案では、一部の所有者のみに助言、指導を行えばよいとの誤解が生じかねないので、原則を記載すべきである。 なお、法律実務家としては、一部の所有者に先行して通知する場合でも、市町村には最終的には所有者等全員に通知をしていただけるようお願いしたい。また、できるだけ早い段階での市町村から、所有者全員に通知があることが望ましい。市町村からの通知があるか否かで当事者の問題意識が変わる場合が多くあり、通知があったほうが多数の所有者等が存在する場合にその当事者の間で解決に向けて動いている当事者の助けとなり、問題の解決につながると思う。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、適切に修正いたします。</p>

18	<p>該当箇所 第1章4. (1)所有者等が多数の共有者である場合の対応 提案 本ガイドラインのパブリックコメントの場で述べるのはふさわしくないかもしれないが、所有者等への情報提供の制度を提案する。 所有者等自身が市町村の市民課等で戸籍や住民票の写しから得ることができる情報については、当該空家等の問題解決のために必要と解される場合は、戸籍法と同様の制限に付した上で、空家等の担当部署から所有者等へ及び所有者等から依頼を受けた土業者に対して情報提供ができるような制度を作るべきである。</p> <p>理由 現状では、所有者等は空家等に対する通知を受領しても、他の空家等の所有者等の情報を担当部署から受領することはできない。しかし、時間と費用をかければ、相続の事例等では自身の戸籍等をたどることによりそれらの情報を市町村の市民課等から手に入れることができる。ただし、現状では、各所有者等の本籍地を管轄する市町村に対して、各々の戸籍・住民票の取得することが必要であり、時間と費用がかかることとなる。その時間と費用をかせさせて、空家等の問題を通知した所有者等が他の所有者の情報を得るまで待つことは無駄なコストをかけている状況であり、そのコストは所有者等が多くなれば多くなるほど増えていく。 役所の他の部署で得られる情報については、その取得できる他の部署以上の取得の制限をかける理由はないと思われるので、上記の制度を創設することを提案する。</p>	<p>今後の検討の参考とさせていただきます。</p>
19	<p>第一章 空家等に対する対応の4の所有者等が多数の共有者である場合や…の段落に記載がある(2)所有者等が精神上の障害により…とあるが、高齢者の認知症についても判断能力が難しいことが想定される。その場合も財産管理人を活用して問題解決を目指せば良いのか？</p>	<p>ご認識のとおりです。</p>
20	<p>第1章4(2)(18頁) ※の表記は、衆議院国土交通委員会議録12号15頁第4段目にある法務省大臣官房審議官・松井信憲政府参考人の答弁を踏まえたものである。同参考人は、16頁第1段目において、管理不全建物管理人制度の適用に関して、「建物所有者について成年後見人が付されていないときや成年後見人の同意が得られないときは、建物を取り壊すことは困難」とも答弁していることから、管理命令の裁判だけではなく、その先の展開についても記述すべきではないか。</p>	<p>今後の検討の参考とさせていただきます。</p>
21	<p>(対象部分：第3章 管理不全空家等に対する措置) 空家等管理活用支援法人が空家の改善を促すためには空家所有者情報が必要である。 一方、市では周辺に悪影響を及ぼすため指導の対象となる空家所有者情報を持っており、その情報を提供することで空家等管理活用支援法人が業務をスムーズに行うことができ、空家の改善につながると考える。同意があれば提供可能とのことだが、所有者から同意を得るのは難しいと考えている。そのため、周辺に悪影響を及ぼす空家の所有者情報を所有者の同意なく市等から入手できるようにしてほしい。</p>	<p>個人情報保護の観点から同意を不要とすることは困難ですが、今後の検討の参考とさせていただきます。</p>
22	<p>第3章1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握 P21～ 【意見】 各種土業法等に反しないよう、表現ぶりを改めるべきである。 【理由】 空き家等の処分の前提として、建物に関する所有権等の権利関係の把握及び確定の方法並びに相続税や譲渡所得税への助言が不可欠である。また、各種土業法等においては、それら専門土業ではない者がこれらの法務、税務等の各相談に応じることは禁じられているものもある。 また、空き家の所有者が高齢者である場合等については、専門事業者や支援法人に対応を「丸投げ」することがないよう配慮すべきである。 国土交通省の令和5年度「空き家対策モデル事業」の事業概要には、以下の記載がある。 「テーマ1：空き家に関する相談対応の充実や空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等：新たなライフスタイルや居住ニーズに対応した空き家の活用等地方公共団体とNPO、法務、不動産、建築、金融、福祉の専門家等が連携して、空き家に関する相談対応・派遣や普及啓発、空き家活用の提案・実践を行う体制の構築等に係る取組」 このように空き家問題の解決のための相談には、専門家等との連携が不可欠であり、法が支援法人を設置した趣旨には、支援法人内で専門家等との連携が包含されるものと推測される。 これまでも多くの自治体で専門職団体と空家対策事業に関する協定を締結し、これに基づき専門職が空き家問題解決のための相続人調査や財産管理人選任申立にかかる業務を行っていることに鑑み、これら社会資源である専門職並びに専門職団体の活用を推進、拡大することと支援法人を活用することを両輪と捉え、本ガイドラインにおいてもこれらを明確に記載すべきと考える。</p>	<p>専門土業との連携の必要性を含む支援法人の業務体制の考え方は、別途「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」において示しております。</p>
23	<p>市町村において、適切な管理が行われていない空家等の登記名義人(亡)を調査をした結果、複雑な親族関係(認知子、配偶者の兄弟姉妹など)から再転相続が何度も発生したことにより辿り着いた法定相続人は、空家の存在のみならず、登記名義人(亡)のことすら知らない方がいる。法定相続人であることを理解されない(認めない)方も多いため、このような方に現状の立場を伝える根拠資料として、市町村からどういった資料を提供可能であるか示してほしい。 自身には関係ないとして、相続放棄を検討される方も多いため、相続を知った日から3か月以内という短い期間で、複雑な状況を理解し、司法書士等に相談(戸籍調査)の上、家庭裁判所に相続放棄を申立てることは難しいため、登記名義人からその法定相続人に至るまでに必要な戸籍謄本のコピーの提供を可能とすることが理想的かと思われる。</p>	<p>国土交通省および総務省として、提供可能な資料の例をお示しすることは困難ですが、今後の検討の参考とさせていただきます。</p>
24	<p>第3章 管理不全空家等に対する措置 2. 管理不全空家等に対する措置の事前準備 (1)調査(法第9条第1項) 22頁 管理不全空家等に対する調査として「外観目視による調査を行い、建築物の物的状態や立竹木の状態から、管理の状況を把握するほか、当該空家等の所有者等の承諾を得て同者立会いの下、敷地内や室内に入り、その物的状態等の調査を行うこと(略)等が考えられる。」と記載されている。 改善が進まない空家等の所有者等は、改善の意思がそもそもない、金銭的に困っている、数次相続等により所有者意識が希薄、遠方に住んでおり所有者意識が希薄等のさまざまな理由を抱えている。このような理由により改善が進まない場合に管理不全空家等として指導・勧告を行うことが効果的と考えられる。 しかし、指導・勧告を行うにあたって敷地内・建物内の調査をしないと判断できない項目が多いなか、所有者等の承諾を得て同者立会いの下という手順を踏まない限り敷地内・建物内の調査ができないとなると、このような方々に立会いに応じってもらうことは困難で、実効性に欠ける。 法改正の3本柱として「管理の確保」を進めるためには、立ち入り調査権を認めることのほか、より効果的な調査方法をガイドラインで示すべき。 (類似意見他4件)</p>	<p>立入調査は、強い公権力の行使であり、公益上必要がある場合に必要最小限の範囲で認められるものです。そのため、周囲への深刻な影響を及ぼし得る特定空家等に関してのみ行うことができるものです。 特定空家等以外の空家等については、第9条第1項の調査規定を使い、所有者等に対し、強制力を伴わない任意の調査を行うことが考えられます。 また、無接道などの理由により、立入調査を行わない範囲で道路からの目視すらできない空家等がある場合は、近隣住民からの通報により把握することが想定されるため、例えば隣地所有者の承諾を得た上で、隣地からの目視調査を行い、措置を判断すること等を検討しようと考えます。</p>

25	<p>第3章2 (1) (22頁)</p> <p>「例えば、空家等が特定空家等に該当する可能性があり」というのは、調査を判断する時点においてそうになっているという趣旨か。その時点において、それ以降の時間の経過による劣化を予測して、経験則上、そうした可能性があるとという趣旨か。</p>	<p>調査を行う時点でそのような可能性があるという趣旨です。</p>
26	<p>第3章2 (1) (22頁)</p> <p>特定空家等に関する22条の措置を講じるかどうかを調査するために家屋内への立入調査で入手できた情報は、対象となる空家等を結果的には特定空家等としなかったけれども管理不全空家等にはする場合には、具体性が求められる勧告の内容を決めるに際して利用できるのか。そうなることを意図して利用すれば法の潜脱になるが、そうした意図はなかったとすれば問題は無いのか。</p>	<p>立入調査は、強い公権力の行使であり、公益上必要がある場合に必要最小限の範囲で認められるものです。そのため、周囲への深刻な影響を及ぼし得る特定空家等に関してのみ行うことができるものです。</p> <p>このため、ご指摘のとおり管理不全空家等に対する措置を講じることを目的として立入調査を行うことはできません。</p> <p>ただし、実務的には、特定空家等である可能性があると判断するには、市町村は立入調査に先立って法第9条第1項に基づく調査等を尽くすと考えられます。その調査結果をもって管理不全空家等と判断することが可能なケースもあると考えられます。</p>
27	<p>P23 3 2 (2)</p> <p>「関係内部部局において所有者等の情報を含むデータベースを共有する場合は、個人情報の保護に関する法律に基づき、当該情報を適正に取り扱う必要がある。」との記載があるが、具体的には、『同法第69条第2項第2号』の利用目的以外の目的のための保有個人情報の提供に該当すると思われる。</p> <p>所有者等の氏名、住所、電話番号など必要最低限の情報を、関係内部部局において情報共有する事は、同じように他法令や条例に基づき空家所有者等に周知・指導等を実施している内部部局においても、問題の早期解決に繋がり効果的と考えられるが、部局によっては個人情報の取扱いについて慎重で懐疑的な意見もあることから、根拠条文や考え方等まで具体例示していただくと早急な連携強化に繋がると思われる。</p>	<p>本記述は、令和3年の個人情報保護法等の改正により、民間事業者や国の行政機関のみならず、地方公共団体にも同法が適用されるようになったことを受けて記載しているものです。つきましては、同法に基づき、個人情報の目的外利用に関する事項に限らず、個人情報の適正な取扱いを確保することが必要です。</p> <p>なお、法第10条1項の主語は「市町村長」であるため、空家法の施行のために必要な範囲内であれば、空家部局以外の部局においても所有者等の情報を内部利用することが可能です。ただし、空家法の施行に必要と言えるかは、個別具体的に判断が必要です。こうした考え方については、別途通知等により示しております。(例：固定資産課税情報、福祉情報)</p>
28	<p>新旧対照表の23ページの(3)管理不全空家等に関する権利者との調整のところ、抵当権等や賃貸借権のことが書かれています。しかし、登記簿を取得するとほかにも、仮登記や仮差押に関する所有権が設定されているケースがあり、これらの権利者との調整の必要性について判断に迷うことがあります。仮登記や仮差押の権利者への対応について、記載の追加をお願いします。</p>	<p>仮登記や仮差押に関する所有権が設定されているケースであっても、抵当権や賃貸借権が設定されている場合等と同様、市町村長が指導等を行うに当たって関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、当該権利者と管理不全空家等の所有者等による解決に委ねられるものと考えます。</p>
29	<p>第3章2。(3)管理不全空家等に関する権利者との調整の記載について、正しい記載であることは理解するが、一方で、抵当権等が設定されている場合には法第13条及び第22条各項の措置を求めることは難しいと解釈できる文章となっている。</p> <p>地方公共団体においては、特に保安上危険又は衛生上有害な特定空家等にあつては、抵当権者の利益と、公共の福祉とを比較したうえでどのように取り組むべきかを判断しなければならない場合があり、必要に応じて抵当権者等へ特定空家等の状態を伝え、公共の福祉への理解を求めることが解決につながることもある。また、こうした働きかけは地方公共団体でなければ難しいことであるとする。</p> <p>措置できない正当な理由になるから、抵当権等が設定されている場合には命令を行うことは抑制的に考えるべきことではあるものの、一方で、使用実態や建物の状態等から総合的に判断して、場合によっては踏み込んだ対応をすることも考えられることや、抵当権等を抹消するために必要な取組を行うことを含めて指導・勧告し、全部でなくとも一部取り組んでいることが確認された場合には指導・勧告の期間を延長するといった考え方を、ガイドラインに含むことをご検討いただけないでしょうか。</p>	<p>ご指摘の意図が不明ですが、当該箇所は法第13条や第22条各項に基づく措置を難しいとするものではありません。</p>
30	<p>借地上に存する空き家についても土地建物の所有者が同一のものと同様の取り扱いとして、指導・勧告し、土地の固定資産税等の住宅用地特例を適用除外することに関して、この対応にて空き家対策が進むのか、という点に疑問があります。空き家対策を通した地域振興(土地が適切に利用されている状態)を目指すにあつては、借地の土地所有者と市町村とは、ほとんど対等な関係(パートナー)であり、市町村は、土地所有者が進んで市町村の施策に協力して頂けるようになるための信頼関係や支援制度を構築することが重要であると考えます。</p> <p>特に借地上に存する管理不全空家等に関しては、「周辺への悪影響の程度が低いこと」及び「住もうと思ったら住むことができる状態であること」から、土地所有者が権利を行使することが憚られる事情があったり、修繕等の措置を急かすべき事情が乏しいこともあり、勧告は極めて限定的な取り扱いとせざるを得ないと考えます。</p> <p>空き家対策における市町村の対応が、各地域の特性に応じた地域振興に資する取り組みとなるよう、運用面(ガイドラインや交付金等の制度)においてご支援いただきますよう、今後ともお願いいたします。</p>	<p>今後の検討の参考とさせていただきます。</p>
31	<p>P24 3 3 (1)</p> <p>長期間放置されている空家等については、法定相続人が多数に及ぶなど何かしら障害のある事例も多い。それら法定相続人に助言・指導等実施する場合、文書を送付連絡を受け事情を説明していく事になるが、なぜ自分が相続人になっているのかなど、その関係性や連絡先を把握していない状態も多い。その際、連絡者以外の個人情報は、その同意が得られるまで伝えられないと思われるため、連絡者が他の法定相続人と連絡を取り合うためには、自分で利害関係人として戸籍調査等を行う必要があるが、その労力や費用が大変である事が分かったと、断念する人もいます。</p> <p>除却には全員同意を要するなど、空家問題を解決していくためには法定相続人同士での話し合いが不可欠であるため、そのような空家等については、本人が同意していない場合でも公共の福祉が優先されるものとして情報の提供ができるよう、関係省庁等と連携し調整するなど検討できないか。(例えば、助言・指導文書に、連絡先等を他の法定相続人に伝えて良いかどうか記載し、伝えてほしくない旨の連絡が一定期間ない場合にのみ伝えることができるなど)</p>	<p>今後の検討の参考とさせていただきます。</p>
32	<p>第3章 管理不全空家等に対する措置</p> <p>3. 管理不全空家等の所有者等への指導 (法第13条第1項)</p> <p>(1) 管理不全空家等の所有者等への告知</p> <p>ロ 指導の趣旨及び内容</p> <p>25頁</p> <p>法第13条第1項に基づき、管理不全空家等の所有者等に対し指導する措置について、「管理指針に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置」と示されている。また、同様の表現は勧告書(参考様式3)でも見られる。しかし、このような表現では、将来特定空家等に該当する状態にならないようにすればよく、現状の管理不全状態を許容しうるのかのように読めなくもない。誤解を生じさせないような表現とすべき。</p>	<p>管理不全空家等は法第13条第1項において「空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等」と定義されています。これを踏まえ、本ガイドライン本文及び参考様式を作成しており、いずれも現状の管理不全状態を許容するという意図で記載しているものではございません。</p>
33	<p>(2) 措置の内容等の検討2段階目</p> <p>指導を受けた管理不全空家等の所有者等に対し、繰り返し指導を行うべきか、...との記載があるが、一度指導を行っても改善されない場合は、繰り返し指導を行っても経験上も実効性に乏しいため、記載を削除した方が良いと思う。</p> <p>改正案</p> <p>指導を受けた管理不全空家等の所有者等に対し、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合は？</p>	<p>一度指導を行っても改善しない場合に、繰り返し指導を行うのか、勧告に移行するのかといった対応は、当該管理不全空家等の状態や所有者の対応状況に応じてご判断いただくことが適切であると考えているため、いずれの対応も選択することができるよう、現行どりの記述とさせていただきます。</p>

34	<p>第3章 管理不全空家等に対する措置</p> <p>4. 管理不全空家等の所有者等への勧告（法第13条第2項）</p> <p>(1)勧告の対象</p> <p>26頁</p> <p>管理不全空家等への勧告にあたり、「そのまま放置すれば、特定空家等に該当することとなるおそれが大きい」か否かは、「特定空家等に該当することとなる予兆が確認できるか」により判断すると記載されている。</p> <p>管理不全空家等への勧告は、固定資産税等の住宅用地特例の対象からの除外につながる行政指導であるため、所有者等に対して行政から、特定空家等に該当することとなる予兆に関する考え方の説明責任が当然生じる。</p> <p>特定空家等に該当することとなる予兆の判断のよりどころとなる一定の基準がないと所有者等との間でトラブルになることが考えられ、結果として、特定空家等に該当すると判断できる段階まで状態が進まないと自治体が責任をもって勧告することができない。</p> <p>そのため、特定空家等に該当することとなる予兆に関する基準をガイドラインで示すべき。</p>	<p>特定空家等に該当することとなる予兆としては、別紙1～4の特定空家等の判断基準を参考にしてご判断いただくものと考えています。</p>
35	<p>第3章4 (1) (27頁)</p> <p>「十分な猶予期限を与え」というが、改正法13条1項には、この点は明記されていない。付さないのが原則であるが、付すのは妨げられないという趣旨か。そうすることは妨げられないというのであれば、その旨を明記すべきである。そうでないと、絶対に付せないと誤解されるおそれがある。</p>	<p>猶予期限を付すか否かの判断は、個別具体の状況に応じて市町村において適切に判断されるものと考えております。</p>
36	<p>該当箇所 第3章4. (2) 勧告の実施</p> <p>提案</p> <p>勧告の記載事項について「地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る敷地について住宅用地特例から除外されること」との記載があるが、この記載と併せて、住宅用地特例除外された結果、その結果に基づく地方税法上の賦課処分に不服がある場合には行政不服審査法に基づき市町村長に対し不服申立ができる旨及びその期間についても記載することが望ましい旨を本ガイドラインに記載すべきである。</p> <p>理由</p> <p>空家特措法第13条及び第22条の勧告は、不利益処分と解せず、法律上、必ずしも不服申立できることを明示する必要がないと解されている。しかし、国民にとっては、不服申立の手段があるのであれば、その方法を明示されるほうが望ましいことには変わりがないので提案する。</p>	<p>税の賦課処分に係る通知等は、関係法令に基づき各市町村において適切に行われているものと考えております。</p>
37	<p>第3章4 (2) (27頁)</p> <p>改正法13条2項の勧告には、相当の猶予期限を付すことが要件とされていないと説明されるが、そうすることは妨げられないというのであれば、その旨を明記すべきである。そうでないと、絶対に付せないと誤解されるおそれがある。</p>	<p>管理不全空家等にあつては命令など勧告後の措置がないため、法文上、猶予期限を付すことを市町村に課す必要はないと考えます。なお、運用上、猶予期限を付すことを妨げるものではありません。</p>
38	<p>P.29 第3章 管理不全空家等に対する措置</p> <p>5. 必要な措置が講じられた場合の対応について</p> <p>質問1 管理不全空家等の所有者等が、勧告に係る措置を何ら実施せず、「益暮れ、彼岸などに年に一、二度帰省して先祖の供養」または「時々遺品などの出し入れのために立入る」（宮路和明、西村明宏、山下貴司、空家等対策特別措置法の解説、大成出版社、2015、p.54）などの行為を始めた場合、空家等に該当しなくなるため、必要な措置が講じられた場合同様、勧告等の撤回をしなければならないのかご教示ください。</p> <p>質問2 管理不全空家等の所有者等が、勧告に係る措置を固定資産税の賦課期日を跨いで講じた場合、必要な措置が講じられたと判断する日は、措置を開始した日ではなく、あくまで措置が完了した日と認識して良いかご教示ください。</p>	<p>質問1 ご理解のとおり、「益暮れ、彼岸などに年に一、二度帰省して先祖の供養」「時々遺品などの出し入れのために立入る」等の使用実績がある場合、当該建築物等は「空家等」に該当しなくなるため、勧告を撤回することが必要です。</p> <p>質問2 ご認識のとおり、措置が完了した日です。</p>
39	<p>第4章2 (1) (32頁)</p> <p>ドローンの使用は有効であるが、あくまで公道などの上空からの撮影にとどまり、空家等の敷地上空に侵入しての撮影はできないのか。そうであるなら、その旨を註記すべきではないか。</p>	<p>立入調査の中で、敷地内において特定空家等をドローンで撮影することもできるものと考えています。</p> <p>このとき、トラブル防止の観点から、事前に立入調査の通知において所有者等にドローンを使用する旨を通知することが望ましいと考えます。</p>
40	<p>第4章2 (1) イ (33頁)</p> <p>報告徴収が処分であれば、行政手続法にも関係するところ、同法3条1項14号により適用除外されていることを註記してよいのではないか。</p>	<p>記述が煩雑にならないよう、本ガイドラインでは、通則法たる行政手続法等、他法令の条文は必要最小限の記述としております。</p>
41	<p>新旧対照表33ページにおいて、法第9条第2項の報告徴収については、「行政争訟の対象となる処分」とされております。この点について、報告拒否等に対し罰則があったとしても間接的な強制力を有するにすぎないので、処分には当たらないのではないのでしょうか。</p> <p>報告徴収が処分となるのであれば、同じく法第9条第2項の立入調査については、処分とならないのでしょうか。ガイドラインではこの点に触れていませんが、報告徴収が処分であれば、立入調査の通知書にも教示文が必要になるのではないのでしょうか。立入調査の通知書の参考様式が定められていない理由は何でしょうか。</p>	<p>報告徴収については、所有者等に情報を提供する作為義務を課すという点で、行政争訟の対象となる処分と考えております。</p> <p>立入調査については、行政争訟の対象となる処分とは解していないため、通知書の参考様式は定めておりません。</p>
42	<p>特定空家等の所有者等に対する権利保護の手続きに関して、例えば旧借地借家法の朽廃の規定、固定資産税の評価基準（課税台帳に登録する建物の基準）、法務局が登記を職権消除するに至る建物の基準は、建物の財産価値が損なわれたことを客観的指標により評価したものである。空き家対策においても、こういった基準を参考にしながら、建物所有者の財産権の保護を優先しなくても良い状態や状況を明確にする（事例や判例を周知する）ことで、土地所有者による措置が促進されることや、市町村による措置が促進されるといったことが考えられるのではないのでしょうか。</p>	<p>今後の検討の参考とさせていただきます。</p>
43	<p>P.42 4 5 イ</p> <p>「措置の対象者が所有者でなく管理者であり、特定空家等の処分を行う権原を有していない場合等」との記載があるが、除却処分の権原を有していない管理者とは、管理不動産など管理のみ委任を受けている場合と考えて良いか。</p> <p>現実的には、特定空家等に該当するものは未登記である場合も多く、水道やガス等の契約者や賃貸建築物であれば家賃収入を得ていた者など、長年居住や使用実態のある者は、所有者または除却処分の権原を有する管理者と取り扱って（登記の有無のみで所有者の是非を判断しない）差し支えないか。</p>	<p>前段については、ご認識の者以外にも、家屋の賃借人が想定されます。</p> <p>後段について、未登記物件については、登記以外の情報から権原を確認することが適切です。</p>

44	<p>該当箇所 第4章5. イ 正当な理由 提案 『ただし、例えば、措置の対象者が所有者でなく管理者であり、特定空家等の処分を行う権原を有していない場合等においては、除却等の措置をとること「正当な理由」があると認めるため』との記載があるが、この「正当な理由」の例示を増やしより明確に記載すべきである。少なくとも、共有の事例で他の共有者の反対している場合や行方不明等で処分できない場合は正当な理由にあたるのかは明記するべきである。</p> <p>理由 平成27年5月28日付「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（案）に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方第1章3. の回答では、「登記簿上の所有者等が死亡しており複数の相続人があり、その一部について行方不明者がいる場合、相続人の把握作業を進め、確認できた相続人（＝所有者等）全員に対して、助言または指導、勧告を行うこととしています。命令は、勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置を執らなかった場合にしかできないので、確認できた相続人だけでは措置をとる権原が無い場合、同項に定める手続きを踏んだ上で、略式代執行措置を講ずることも考えられます。」と回答され、他の相続人が行方不明の場合には、命令ができないような回答をされている。</p> <p>この点、共有者間で除却についての全員同意が調達できないために変更行為である除却をもとめる勧告が履行できない（民法251条）という事情のような民事的法関係はそれぞれの関係当事者間に適用される民事法の問題であり、行政法である空家法のもとでの正当な理由にならないという主張（例えば、第一法規 北村喜喜著「空き家問題解決を進める政策法務 実務課題を乗り越えるための法的論点とこれから」P53）も有力である。</p> <p>このままでは、市町村の現場で混乱が生ずると思われるので、国交省として、他の共有者の明示的な反対、意思無能力、行方不明等の民事的法関係の事情も正当な理由に入ると考えているのか否か、明確にしていきたい。</p>	引き続き検討させていただきます。
45	<p>第4章5イ（42頁） 改正法22条3項にいう「正当な理由」については、17頁において、名あて人が事理弁識能力を欠く状況にある場合も含まれるとしているのであるから、ここにおいても、その点に触れた方がよいのではないか。</p>	ご指摘を踏まえつつ、誤解を招きかねない記述について、適正化を図る修正を行いました。
46	<p>第4章5（4）（47頁） 過料処分においては、市町村は当事者ではないため、裁判の結果については知らされないことを註記してよいのではないかと。</p>	市町村が空家法に基づく措置をとる上で、過料の適用の有無は影響しないことから、追記はしないことといたします。
47	<p>該当箇所 第4章6.（6）費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条） 提案 空家等の所有者等が複数いる場合の費用について、不可分債務と考えているのか否か明らかにすべき。</p> <p>理由 空家等の所有者等が複数いる場合、行政代執行の費用が不可分債務と考えた場合、市町村長は複数共有者がいてもその一人に対して全額の行政代執行費用を請求することができる。可分債務と考えた場合は、所有者等の一人に対して行政代執行費用の全額の請求はできず所有者等の持分に応じて費用を請求することになるが、市町村によってどちらの説を採用するかで結果が異なるのは望ましくない。本ガイドラインに記載し、統一を図るべきである。</p>	行政代執行時の債務の扱いについては、空家法に基づく行政代執行に限られないものであり、自治体において運用が様々であることから、国土交通省及び総務省で一律の考え方を示すことは想定しておりませんが、今後の検討の参考とさせていただきます。
48	<p>P51 4 6（5） 参考裁判例「さいたま地裁平成16年3月17日（第3 争点6（2）」では、「当該行政庁が本件代執行後に義務者本人に当該動産等を引き取るべき旨を通知し、相当期間が経過した後は、行政庁は保管・管理義務を免れると解せられる（民法700条参照）。」と判断されている事から、引き取り通知後、相当期間経過後は保管・管理義務はなくなると考えられるが、位牌などの社会通念上処分をためらう動産等について、行政代執行完了後も民法第698条に基づく「事務管理」として保管し、保管期間経過後も引き取りに來ない動産等について、行政で処分（廃棄）する事は可能なか。 また、この場合、除却の工事請負契約とは別に処分（廃棄）に係る業務委託契約が考えられるが、その費用は行政代執行に係る費用として所有者等に請求できるのか。（債権となりうるのか）</p>	前段については、個別・具体的状況によっては処分することが問題とまでは言えないのではないかと思います。 後段については、動産の処分を勧告、命令の措置内容に含んでいれば行政代執行に係る費用として請求できるものと考えております。
49	<p>第4章6.（6）費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条） P52～ 【意見】 借地上の建物を除却した場合の代執行の費用負担者の記載にとどめ、借地上の建物の除却にもなう、借地権の得喪と第三者対抗要件、借地権設定者による除却後の使用、の2点については削除すべきである。 なお、借地権の対抗要件は「借地権の登記」又は「借地上の建物の登記」であり、建物が除却されることで建物の登記が閉鎖されると借地権者は対抗要件を喪失することとなるため、慎重な取り扱いが必要であるとする。</p> <p>【理由】 論点の異なる、借地権の得喪と第三者対抗要件、借地権設定者による除却後の使用、についての記載があるため、誤解が生じることが懸念される。 また、除却により、借地権は借地権設定者（以下「A」という。）及び借地権者（以下「B」という。）の間では当然に消滅しない。しかしながら、借地権設定者であるAが、土地所有権を第三者（以下「C」という。）に売買したとき、又は新たな借地権を別の第三者（以下「D」という。）に設定したときは、BとC、あるいはBとDとの間の優劣は対抗要件の有無で決することとなる。 Bの対抗要件は、借地権の登記又は借地上の建物の登記である（借地借家法第10条）。実務上、借地権者が借地権の登記を備えることは少なく、借地権者は建物登記により対抗要件を備えることが一般的である。 除却により借地上建物を失ったBは、すなわち対抗要件を喪失する。AがCに所有権を売買又はAがDに新たな借地権を設定した場合、BはC又はDに対し、自らの借地権を対抗できない。これはBにとっては甚大な影響となる。 上記記載は、費用徴収の場面での説明ではあるものの、対抗要件の喪失に一切触れられていないため、市町村担当者に、借地上の建物を除却しても何ら問題が無いといった誤解を与える可能性が大きいと言わざるを得ない。</p>	空家法は、私権を守るため、空家等に対してとることができる措置内容について、慎重な手続きを踏んでおります。 ご指摘の点は、借地権が設定されていた土地にある空き家が除却された後の費用徴収について記載したものであり、借地権者の権利関係、特に第三者対抗要件を問題にしたものではないため、修正はいたしません。
50	<p>7（4）について、第二十二条第十二項に「前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。」と規定されていますが、所有者不明（義務者が後で判明しなかったとき等）の略式代執行後の国税滞納の処分の例による納税の告知や督促は、所有者が不明の場合、誰に、どのようにするのでしょうか。</p>	本規定は、主に略式代執行後に所有者が判明した場合に活用することを想定しております。

51	<p>条例に基づく緊急時の安全措置と改正空家法に基づく特定空家等に対する緊急代執行の関係について、従来どおり、各自治体の条例において、指導や勧告を前提としない緊急安全措置の規定を設けることは法令に反しない限り可能で、勧告がなされた特定空家等であっても、空家法に基づく緊急代執行ではなく、各自治体の条例に基づく緊急安全措置で対応することも問題ないと回答いただいておりますが、これは「特定空家等」について全ての所有者等が確知できており、かつ、全ての所有者等に対し勧告がなされていて、緊急時の代執行の要件を完全に満たしている場合には、空家法に基づく緊急代執行を実施してもよいし、条例に基づく緊急安全措置（即時執行）を実施してもよいということと間違いないか。空家法による緊急代執行が可能な状況でも、条例による緊急安全措置が可能であると考ええることについてどういう理由によるものかご教示いただきたい。（空家法に基づく緊急代執行と条例に基づく緊急安全措置（即時執行）はそもそも全くの別物であり、両立するということがか。空家法に基づく緊急代執行でも条例に基づく緊急安全措置でも対応可能というのでは、現場が混乱するように思うがいかがか。）</p>	<p>ご認識のとおり、空家法第22条第11項に基づく緊急代執行と、条例に基づく緊急安全措置は別物ですので、空家法による緊急代執行が可能な状況でも、条例による緊急安全措置を選択することは可能です。どのような場合に緊急安全措置を講じるかは、各自治体において条例に基づき判断することとなります。</p>
52	<p>③ p 56 12行目～ 改正法第22条第1項の緊急代執行の措置について 令和3年6月30日改正されたガイドラインに基づき、市の空家等対策計画を改正して緊急措置の規定に盛り込んだ災害対策基本法第62条第1項の応急措置、第64条第2項の必要な措置と改正法第22条第1項との適用の優先関係はどう扱うべきか。条例に緊急措置がなく空家等対策計画に規定があるのみだから、改正法第22条第1項の方が優先すると思いますが、如何でしょうか。 また、命ずる暇ないときには、命令に紐付けられた措置（事前の通知書、戒告書等）の履行が完了しないときも含むと解してよいか。教えてください。</p>	<p>災害対策基本法に規定される応急措置等と、空家法第22条第11項に規定される緊急代執行は、措置を講じるために必要な要件及び講じることができる措置の内容がそれぞれ異なります。そのため、個別具体の事情に応じて、どの法律に基づいた措置を講じるのかご判断ください。 また、「命ずるいとまがないとき」には、ご指摘のような場合も含まれます。</p>
53	<p>(56～57頁 第四章8(1)) 「～命ずるいとまがないとき」の解説の中で、「命令を行うこと自体ができない場合」として例示されているような状況下においては、例えば「特定空家等が通学路等に倒壊するおそれがある場合」であっても、法22条11項に規定する緊急代執行はできない、という解釈で間違いないか。</p>	<p>ご指摘の通りです。そのような場合には、各自治体の条例において定めている緊急安全措置として最低限度のご対応をいただくか、所有者等が確知できない場合は略式代執行を行うことが考えられます。</p>
54	<p>(1)「災害その他非常の場合において、緊急に～必要な措置をとる必要があると認めるときで」「～命ずるいとまがないとき」で、「また、災害時とは、台風等の災害が発生している最中だけでなく、災害が発生する前（台風等の災害の到来が予測される時）や、災害後、特定空家等の状態が著しく危険な状態になったときも対象となる。」とありますが、「台風等の災害の到来が予測される」について、「災害の到来が予測される」とは、「台風等の到来により、特定空家等の状態が著しく危険な状態になると予測される」ことを指しているのでしょうか。 この場合、天気予報で予測し、緊急代執行を実施したが、予報が外れ台風等が到来しなかった場合、問題はありますか。</p>	<p>前段は、貴見のとおりです。 後段は、「特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるとき」に当たるものと合理的に判断できる状況であれば、問題はありませぬ。</p>
55	<p>「別紙及び参考様式改正案」の16ページにある勧告書等について、「所有者の住所及び氏名」を記載する項目があるが、相続登記がされていない物件に対して勧告等を行う場合は戸籍の附票等から調べた情報を記載することになると考えられる。他の相続人から住所地を知られないと考える所有者がいる可能性もあることから、戸籍の附票等から取得できる個人情報を記載するべきではないと考えられるため、「所有者の住所及び氏名」という項目を削除するべきではないか。</p>	<p>勧告の対象となる者を一に特定するため、勧告書等に所有者の住所及び氏名を記載することは必要であると考えております。</p>
56	<p>第1章 空家等に対する対応 2. 具体の事案に対する措置の検討 (1) 管理不全空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 5頁 管理不全空家等や特定空家等に対しては、当該空家等の状況の他、所有者等の意識や経済力、置かれている状況なども考慮し、総合的に判断のうえ、効果的と判断される指導方針や解決手法を検討する。その際に、固定資産税の住宅用地特例が適用されているか否か、及び固定資産税額や滞納に関する情報は、所有者等の状況を知るうえで必要な情報であると考えている。貴省において、これらの情報は地方税法第22条の守秘義務に抵触し、原則として税務局から他部局に情報提供することはできないと考えていられるようだが、実務上、法施行のために必要であることから、当該情報が利用できるよう所官省庁と協議を進めていただきたい。</p>	<p>固定資産税の住宅用地特例が適用されているか否か、及び固定資産税額や滞納に関する情報は、納税義務者の課税情報に関わるものであるため、地方税法第22条に規定する守秘義務に抵触し、原則として税務局から他部局に情報提供することができません。これは、納税義務者の秘密を保護するための規定であり、ご理解をいただきたいと思っております。</p>
57	<p>管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否かについて、必ずしも定量的な基準により一律に判断せず、周囲の状況、地域の実情等を勘案し総合的に判断されるべきものであるとされる一方、管理不全空家等又は特定空家等に係る勧告が発出された場合については、画一的に住宅用地特例本来の趣旨からも外れると認められ、同特例の対象から除外されることとなる。 空家等の危険性を周辺地域に応じて総合的に判断することも、税の公平性の担保という地方税法の趣旨も、当然に理解されることであるが、そうすると、周辺状況等によっては（空家等の判定とは無関係に、固定資産税の賦課に係る評価によって住宅用地特例が解除されない限りにおいて）税の特例が受けられる者と解除される者が生ずることとなる。 この事態は、条理上いかに整理解決され制度運用されるべきか。 (類似意見他1件)</p>	<p>空家法は、周辺への悪影響を及ぼし得る空家等への対策を目的としたものであり、その観点から管理不全空家等又は特定空家等として勧告を受けた本人等は等しく住宅用地特例の適用対象外となります。 なお、こうした空家等以外の家屋の敷地に係る同特例の取扱い、別途地方税法に基づき判断することとなります。</p>
58	<p>管理不全空家等の勧告（住宅用地特例が解除）後、特定空家等の勧告をしても既に住宅用地特例が解除されているため、特定空家等の勧告のインセンティブが下がると考えますが、いかがでしょうか。</p>	<p>ご指摘のとおり、管理不全空家等として勧告を受け、その勧告が撤回等されていない限りは、その後特定空家等として勧告を受けても住宅用地特例の適用対象外であることに変わりありません。ただし、特定空家等として勧告を受けた場合、その後の命令・代執行といった措置の対象になるほか、緊急時には緊急代執行の対象ともなるため、管理不全空家等として勧告を受けた場合よりも所有者等に対する動機付けは一定程度存在すると考えております。</p>
59	<p>特定空家等の勧告（住宅用地特例が解除）後、是正により管理不全空家等になった場合は、当然、特定空家等の勧告を撤回後、管理不全空家等として助言指導から実施することになると考えますが、逆に、管理不全空家等の勧告（住宅用地特例が解除）後、特定空家等となり、指導助言を経て特定空家等として勧告する場合、事前の国の回答に「勧告の撤回されない限り」という表現がありますが、特定空家等に該当するおそれのある空家等ではなくなったのだから、管理不全空家等の勧告（特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置）の撤回が必要ではないでしょうか。（住宅用地特例は、勧告撤回や新たな勧告の時期によるので、特例解除継続となる場合や、特例が一旦復活となる場合もあると思いますが。）</p>	<p>空家法における勧告は、単に空家等の物的状態に対するものではなく、指導や助言を行った後も必要な措置をとらない・状態を改善しない所有者等に対する勧告という側面もあるため、このような制度となっております。そのため、勧告を受けていた管理不全空家等の物的状態が、特定空家等に該当する状態になったことのみをもって、管理不全空家等に対する勧告を撤回する必要はございません。</p>
60	<p>住宅用地特例については、空き家対策における罰則的なアプローチではなく、現代の住宅事情を踏まえて、 ・50年や70年など長期の期限付き軽減制度とする ・増改築等の届出を受けて期間を延長できる（把握した増改築部分への課税は別途行う） といった見直しが行われるべき制度ではないかと考えます。</p>	<p>今後の検討の参考とさせていただきます。</p>

61	<p>住宅用地特例に関する空家法の規定は、あくまでも地方税法の取扱を確認的に規定したものであると受け止めておりまして、したがって「今後、居住の用に供しようとする意志」を確認できた場合には、住宅用地特例の適用は継続すべきと考えております。</p> <p>この「意志」の確認方法に関しまして、空家法では物理的な管理状態のみをもって判断することとされ、勧告と適用除外を不可分とされておりますが、この整理には無理があるように思います。</p> <p>「勧告の内容の一部しか対応できていない」「契約締結しているが着工できていない」こうした物理的には措置が不十分な状態であっても、経緯経過を踏まえて、「意志」があると判断することがあってもいいのではないか。こうした場合には、「勧告は継続するけれども、住宅用地特例は適用する」という運用をすべきではないかと考えますが、この運用は許容されますでしょうか。</p>	<p>住宅用地特例の適用は、賦課期日時点における勧告の有無で判断される旨、地方税法にて定められているため、ご提案のような運用を図ることはできません。</p>
62	<p>第3章4(2)(29頁)</p> <p>勧告は、十分な具体性をもって初めて有効であり、それに欠ける場合には、住宅用地特例は外せない点を明記すべきではないか。課税当局は、「勧告がされていることだけ」を前提に適用除外をするのであるが、具体性に欠ける勧告であれば、その前提を欠いている。このため、増額された固定資産税の課税処分が違法になってしまう。</p>	<p>法第13条第2項に「具体的な措置について勧告することができる」と規定しております。</p>
63	<p>第4章9(59頁)</p> <p>住宅用地特例の適用除外措置は、勧告に従った対応を促すためのものである。かりに対応ができずに1月1日を迎えたとしても、賦課期日までに住宅用地特例を適用できる状態に改善されたときには、(全空協を対象としたやりとりでは確認されているようであるが、)勧告を撤回すれば適用除外措置はされないことを明記してよいのではないか。</p>	<p>固定資産税の賦課期日は、地方税法第359条において「固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の一月一日とする。」と定められていることから、ご指摘のようなケースは想定されません。</p>
64	<p>①8ページ、下から5行目、なお書き以降～</p> <p>旧法第14条第1項で、特定空き家として助言・指導を受けたもので、第2項の勧告に当たっていない者は、地方税法の住宅用地特例を解除されない。</p> <p>新法では特定空き家前の管理不全空き家として勧告された者は、地方税法の住宅用地特例を解除される。</p> <p>改正法施行前から、特定空き家として助言・指導を受けている者の方が、当該空き家の周辺へ住民に対する危険度としては高い。しかし、敷地に対する住宅用地特例除外の対象となっていない。</p> <p>このままでは、改正法第13条第2項で勧告を受け地方税法の住宅用地特例を解除された者から、この取り扱いの不均衡に対して苦情がでるのではないか。</p> <p>個人的には、第13条第2項の勧告は、慎重に扱われものだと思います。</p>	<p>空家法における勧告は、空家等の物的状態だけでなく、指導や助言を行っても所有者等が状態を改善しないということを踏まえて行うものであるため、このような制度となっております。</p>
65	<p>管理不全空家等・特定空家等の判断基準を具体的に示して欲しい。</p> <p>(類似意見他4件)</p>	<p>管理不全空家等や特定空家等に該当する場合は、空家等の状態の程度のみならず、周辺の状況による悪影響の程度、空家等の規模、危険等の切迫性などを含め総合的に判断するものです。そのため、別紙に掲げる判断基準は、状態の程度を詳細に記述することとはせず、一方で、できる限り幅広い視点を提示することとしています。</p>
66	<p>指導・勧告の基準を示して欲しい。</p> <p>(類似意見他1件)</p>	<p>別紙1～4において、管理不全空家等の判断を行う際の参考となる基準を示しているほか、第3章4.(1)(2)にかけて勧告の考え方を明記していますのでご参照ください。</p>
67	<p>倒壊の恐れがある擁壁の判断について</p> <p>本市では、民地に存する擁壁が傾き、倒壊の恐れが発生しています。</p> <p>民地には擁壁以外の工作物等は存在しておりません。</p> <p>現行のガイドライン等を拝見しましたが、空き家等に該当しないのではないかと解しておりますが、その点についてご教授願います。</p> <p>また、ガイドラインに擁壁等を加えることの可否についてもご質問させていただきます。</p>	<p>ご認識のとおり、擁壁が単独で存在している場合は「建築物又はこれに附属する工作物」にあたらなため、空家法における「空家等」には該当しません。こうした擁壁には建築基準法等、空家法以外の関係法令の規定に基づき対応することが考えられます。</p> <p>なお、当該空家等が管理不全空家等や特定空家等であるかを判断する参考基準の1つとして、別紙1に擁壁に関する事項を記載しております。</p>
68	<p>別紙1 3 (1)</p> <p>特定空家等には、上部に存する手すり材の記載があるが、管理不全空家等の中から手すり材を除外している意図は何か。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、適切に修正いたします。</p>
69	<p>(別紙1) 保安上危険に関して参考となる基準</p> <p>1. 建築物等の倒壊(1) 建築物(特定空家)</p> <p>・1/20以下の傾斜でも状況によって特定空家等としても良いと思うが、管理不全空家等との判別についておおよその判断基準があればご教示ください。</p> <p>・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は 外装材の剥落若しくは脱落 とあるが、「3. 部材等の落下」</p> <p>「4. 部材等の飛散・・・」にも似たような表現がある。「1. 建築物等の倒壊」での外装材は構造部材の変形に追従できないため 外装材の剥落若しくは脱落 が起きると理解しており、そうであれば外壁(躯体)の損傷とするのが理解しやすい。外装材の判断は「3. 部材等の落下」で行う方が良いと考える。</p> <p>3. 部材等の落下と4. 部材等の飛散につながる状態の例</p> <p>・3と4は内容が似通ったものなので部材等の落下等としてまとめてはどうか。</p> <p>立木について</p> <p>(別紙1) 保安上危険の立木は隣地に対するもので、「別紙4」生活環境上不適切な立木は道路に対するものだと認識しているが、違いがわかりにくいので、従来のおり生活環境上不適切にまとめていただきたい。</p>	<p>・1/20以下の傾斜であっても、倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜であると市区町村が判断するのであれば、特定空家であると判断することはあり得るため、その旨を明示する修正を行いました。</p> <p>・「建築物等の倒壊」、「部材等の落下」、「部材等の飛散」は、放置した場合の悪影響の性質が異なるため、別事象として整理しております。</p> <p>・別紙1に掲げる立木の倒壊・落下・飛散と、別紙4に掲げる「立木による 破損・通行障害等の発生」は、放置した場合の悪影響の性質が異なるため、別事象として整理しております。</p>
70	<p>「建築物の1/20超の傾斜」について、この記載では、地方公共団体は「1/20を超えていること」を現認できない限りは特定空家等に認定することが難しくなるため、幅を持たせるよう、「倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜」改めることを検討されたい。</p>	<p>いただいたご意見を踏まえ、特定空家等の状態の例に「倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜」と記載し、備考に1/20超の傾斜が目安になることを記載しました。</p>
71	<p>「概ね1/60から1/20未満の傾斜」を加えてはどうか。</p>	<p>微細な傾斜は、必ずしも建築物の倒壊につながる状態の例としては不適切と考えます。</p>
72	<p>傾斜については、正確に測定することが難しい場合があるため限定的な記載を避けていただいたい一方で、概ねの判断基準となる数値を示すことが、地方自治体の取組促進につながると考えます。したがって、「傾斜を確認する際は、計測可能な柱や外壁等の箇所が、概ね1/20を超える傾斜を著しい傾斜、概ね1/60を超える傾斜を傾斜ありとして取り扱うことが考えられる。」を加えてはどうか。</p>	<p>いただいたご意見を踏まえ、特定空家等の状態の例に「倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜」と記載し、備考に1/20超の傾斜が目安になることを記載しました。</p> <p>なお、微細な傾斜は、必ずしも建築物の倒壊につながる状態の例としては不適切と考えます。</p>

73	<p>〔別紙2〕衛生上有害に関して参考となる基準 2. 健康被害の誘発 (2) 害虫等について</p> <p>質問 特定空家等の例示に「樹木や雑草の繁茂が著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生」および管理不全空家等の例示に「樹木や雑草の剪定等がなされておらず、繁茂が認められる状態」も記載するべきではないでしょうか。 (類似意見他1件)</p>	<p>「樹木や雑草の繁茂」は、日照不良や潤潤環境等の悪条件が揃う場合に害虫等の発生につながる可能性があると承知しており、これら他の条件によるところが大きいと、直接例示していません。ただし、これらの条件が揃った場合には、別紙2の「常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等」に該当すると判断することが考えられます。</p>
74	<p>「屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色あせ破損又は汚損」について、破損は保安上危険となるおそれがある状態との重複がみられ、また、保安上危険なものは保安上危険として指導等を行うべきものであるから、 「屋根ふき材、外装材、看板等の著しい汚損等」としてはどうか。</p>	<p>管理不全空家等や特定空家等の判断は、放置した場合の悪影響を想起しながら行うことが重要です。ご指摘の「破損」も、「保安上危険」と「景観悪化」という放置した場合の悪影響が異なるため、別事象として整理しております。</p>
75	<p>別紙及び参考様式改正案の〔別紙4〕周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準のところの4立木等による破損・通行障害等の発生のところですが、破損や通行障害等の発生は「竹」を原因とすることもあるので、「立木」から「立木竹」へ記載の変更をお願いします。田舎ではかつて、防風林代わりに敷地内に竹を植えた家が多数ありました。ところが、竹は繁殖力が強く、空家になったときから竹が敷地内を覆ってしまい、隣地や道路敷まで竹が侵入しトラブルや通行障害になることが多いです。</p>	<p>「立木等」には「竹」が含まれると考えます。</p>
76	<p>別紙4 4 民法改正によりR5.4から相隣間の立木枝越境については、一定の場合に隣接者が伐採できる旨法改正されたところであるが、越境部分が公道等の行政による管理がなされている場合には、公道管理者等による伐採（例えば民法に準じて、事前に所有者等へ伐採について通知するも改善されない場合など）も考えられるか。</p>	<p>個別・具体の事案によっては、民法の相隣関係の規定に基づき対応することも可能と考えられます。</p>
77	<p>別紙4 5及び6 常態的な動物等の棲みつき（現実的に猫の棲みつきが多いと考えられる）に対し、管理不全空家等として勧告する場合、措置を具体的に記載する必要があるが、具体的にどのような記載が考えられるか。普通の住宅（居住あり）の住人が実施している措置を超える事は、過度な措置となりかねないと考えられるがどうか。 また、効果が不明確な措置内容を記載した場合、所有者等に不当な制限を課すことにならないか。効果的な措置の具体例があればご教示願いたい。</p>	<p>動物の種類によっては、動物愛護への配慮を前提としますが、「常態的な動物等の棲みつき」に対する措置としては、敷地等からの駆除や予防を想定しております。 また、管理不全空家等に求める措置は、管理指針に即した管理が行われていないことに対する措置であり、必要に応じて専門の事業者に依頼することも前提とするものであり、過度な措置となるようなものではありません。 また、法第13条第2項に規定されている通り、市町村長は、具体的な措置を勧告する必要があります。</p>
78	<p>「悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等」について、 別紙4（周辺の生活環境の保全）では、法の規定においても「おそれのある」という表現は用いられていないこともあり、また、現に悪臭等が確認されておらず、さらに、破損等は管理不全空家等とするよう記載があることから、当該項目は削除されてはどうか。当該規定の意義は、現に破損等が目視確認できない場合であっても、悪臭を確認した場合に指導できる根拠となることであると考えます。</p>	<p>現行の参考基準と同様に、原案のガイドライン別紙4に掲げる状態の例は、将来の蓋然性を含むものも対象として示しております。 なお、何らかの悪臭を確認した場合に、原案のガイドライン別紙の参考基準に掲げる「汚水等による悪臭の発生」につながるものであると市区町村が判断することを妨げるものではありません。</p>
79	<p>「悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等」について、 別紙4（周辺の生活環境の保全）では、法の規定においても「おそれのある」という表現は用いられていないこともあり、また、現に悪臭等が確認されておらず、さらに、動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等は衛生上有害とするよう記載があることから、当該項目は削除されてはどうか。当該規定の意義は、糞尿又はごみ等が目視確認できない場合であっても、悪臭を確認した場合に指導できる根拠となることであると考えます。</p>	<p>現行の参考基準と同様に、原案のガイドライン別紙4に掲げる状態の例は、将来の蓋然性を含むものも対象として示しております。 なお、何らかの悪臭を確認した場合に、原案のガイドライン別紙の参考基準に掲げる「汚水等による悪臭の発生」につながるものであると市区町村が判断することを妨げるものではありません。</p>
80	<p>「動物等」など用語の幅の広さから、この規定がどういった事象を想定しているのかを読み取ることができません。 糞尿や騒音は他の記載から指導等を行うことができることから、主に農作物被害を想定した記載であると推察します。そうであるならば、例えば、 「動物等」を「農作物被害等を引き起こすおそれのある害獣、害鳥、害虫」に置き換えてはどうか。</p>	<p>別紙4の6、「動物等の侵入等の発生」は空き家への常態的な動物等の棲みつきによる周辺への侵入等を想定しており、「農作物被害等を引き起こすおそれのある害獣、害鳥、害虫」に限定するものではありません。</p>
81	<p>別紙及び参考様式改正案の〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例の表の一番下の真ん中の囲みですが、「略式代執行・相続財産清算人の選任申立」とあります。改正法により所有者不明建物管理人の選任申立も認められることとなったので、「略式代執行・相続財産清算人等の選任申立」に変更をお願いします。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、適切に修正いたします。</p>
82	<p>「別紙及び参考様式改正案」の「〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例」の表について、「未登記・表題部登記のみ等」の場合の手順について、以下のように「等」が追記される改正がされた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住民票、戸籍（附票を含む）情報の確認</li> <li>・固定資産課税台帳情報の確認等</li> </ul> <p>しかし、未登記物件で固定資産税の未評価物件であれば、住民票、戸籍情報も確認できない。 そこで、「等」を追記するだけでなく、具体例をいくつか追記していただきたい。</p>	<p>「等」とは、自治体内の水道部局が保有する情報や、福祉部局が保有する情報が想定されます。別紙5は手順を簡略にフローとして整理したのですが、想定されるこれらの情報等の詳細については、第1章3.（1）所有者等の特定に係る調査方法等において具体的に記載しております。</p>
83	<p>別紙5 上段左側（確認に係る中片括弧左側）には、注釈漏れてはどうか。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、適切に修正いたします。</p>