

「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針の変更案」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】

※「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針の変更案」に対し47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いております。

※「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針の変更案」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	「空き家」から「空家」になったのはなぜか。	法律の条文と揃えるため、固有名詞や引用箇所を除き、「空家等」の表記といたしました。
2	新旧対照表の5ページの「2市町村の役割」の下から3行目に「(前略)市町村内に建築部局が存在しない場合であっても、協議会や、空家等管理活用支援法人(法第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人をいう。以下同じ。)その他建築等に関して専門的な知見を有する者の(後略)」とあります。本市は建築主事が存在せず建築部局がないため、現地において建物の専門的診断ができない状況です。そこで、日ごろから連携している県(出先機関)の建築部局の協力を空家等対策計画の作成や変更時だけでなく、空き家の現地診断においても是非ともお願いしたいところであります。次ページの「3都道府県の役割」には「市町村に対する情報の提供及び技術的な助言…」と書かれていますので、「2市町村の役割」の部分においても、市町村側から都道府県の協力を求めることができるよう、例えば「都道府県の建築部局の職員(委託先の建築士等を含む)の派遣を要請することが考えられる」などの記載の追加をお願いします。	一1(2)②に「市町村は法第7条第13項又は第14項に基づき、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他の必要な援助を求めることができる」と記載しているため、現行の記述とさせていただきます。
3	第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提であるはずが、空家特措法の新設及び改正により、行政が踏み込んだ対応がしやすくなってことから、苦情対象がより行政に向けられるようになっています。しかしながら、空家の苦情相談には敷地内の樹木越境や、単に物騒であること(放火や浮浪者の侵入の危険など)を理由したものも多くあり、相隣間の民事問題と捉えるべき内容を含みます。これらについて、民事での対応を促しても理解されず、行政が対応したとしてもお願いまでの案件で解決されないものも多いです。今後もこのような状況が加速することが予想されるため、空家苦情者自身が行政に頼るだけでなく、利害関係人として可能な対応を情報提供するガイドライン等(空家特措法とは切り離れた)も必要と考えます。 ※行政相談、弁護士相談以外の例として、不動産登記簿取得の案内、民法233条の案内、利害関係人による戸籍住民票取得の案内、対応依頼文のひな型など。	改正前の法第3条において、従来より所有者等の責務を規定しているほか、今回の改正に際し法第5条で所有者等の行政への協力の責務を新たに規定しております。
4	P4「(2)空家等対策の基本的な考え方」に、「所有者等の役割」を記載すべきである。	一1(2)①において、「第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提である」旨を記載しております。また、所有者等が行うべき管理については、三「所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項」に記載しております。
5	基本方針：新旧対照表の変更案(P6上から4行目)に「相続財産清算人等の選任」と表記してあるのは「相続財産管理人等の選任」と表記したほうが適切ではないかと考えます。因みに、貴省のHPの本法特別措置法(令和5年法律第50号)の解説では「相続財産管理人」と表記しています。	法第14条第1項に「市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、(略)相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。」とあることから、現行の記述とさせていただきます。 国土交通省HP上の記述は適切に修正いたします。
6	管理不全空家等の措置及び基準について 新旧対照表において、「管理不全空家等の判断基及び措置の方針の協議を行う場として活用することも考えられる。」とあるが、管理不全空家等の措置の実施にあたり、あくまでの協議を行う場として活用することも考えられるとあるため、必ず協議会にて協議を行う必要性はないと理解してよいか。 本市においては、不動産関係や建築関係、法務関係の専門家を委員に依頼し、特定空家等の措置に対する妥当性や公平性を検討する「特定空家等判定検討会議」を設置しているため、管理不全空家等の措置の内容を検討する場として判定検討会議に伺う等、柔軟に対応してよいか。11月2日にいただいた回答では「管理不全空家等については、特定空家等に対する措置ほど強力な財産権の制約となり得る措置ではない」とあるが、管理不全空家等の勧告措置により住宅用地特例の軽減措置が除外され、土地所有者の税負担が増えることとなるため、本市の特定空家等の勧告措置の判断を仰ぐように、管理不全空家等についても同様に意見を求めたい。	ご理解のとおりです。特定空家等や管理不全空家等に対する措置を判断するのは市町村であるため、措置を講じるにあたり協議会での協議は必須ではありませんが、措置内容等を検討する上で協議会の場を活用頂くことを妨げるものではありません。

<p>P13 ー 2 (4)</p> <p>7 指定した空家等管理活用支援法人等に対し、所有者等探索に係る委託を経ることなく、それまでに行政にて調査した所有者等に関する情報を提供できないか。所有者調査は、別の人間が同じ事を時間をかけてやる状態になっており、迅速な空家問題解決や調査費用の節約にも繋がる事から、個人の権利よりも公共の福祉が優先する考え方ができないか。</p> <p>(例えば、来年施行予定の「孤独・孤立対策推進法」においては、孤独・孤立の問題を抱える当事者の個人情報について、本人にとって情報提供によって失われる利益より、得られる利益が大きい場合は、例外的に地域協議会内で情報共有できるよう検討中と聞き及んでおり、同様の考え方ができないか)</p>	<p>所有者の同意を得ることができれば、市町村は所有者情報を支援法人等に提供することができます。</p>
<p>8 空家等管理活用支援法人の指定について、民間事業者や専門団体との個人情報の共有により、行政の空き家対策の補完的な役割や効果があることが想定される。</p> <p>ただ、支援法人の活用にあたっては、自治体の空き家対策を方向性や方針を示す対策計画にて指定する支援法人を記載する必要はないとのことであるが、協議会での支援法人の活用の説明や協議、対策計画に活用する旨の記載の必要はないか。</p>	<p>空家等対策計画における空家等管理活用支援法人の記載については、二2(8)において、「空家等管理活用支援法人が、空家等対策に係る相談等について窓口としての役割を担うこととなっている場合は、当該法人の名称や連絡先等についても記載することが適切である。」等を記載しています。また、協議会における協議は必須ではありませんが各自自治体の状況を鑑み、支援法人に関する事項について対策計画へ記載することや協議会で協議を行っていただくことは可能です。</p>
<p>9 空家等管理支援法人の対応について</p> <p>改正法の施行後、民間事業者や専門団体から支援法人指定の申請や相談が来ることから想定されるが、管理支援法人の指定にあたっては、自治体における活用支援法人の活用方法や方針を検討した上で管理支援法人の活用を図るべきと考えているため、改正法の施行後に、支援法人から申請があったとしても、自治体が方針を検討中していることや、定めていないことを理由に、指定不可としても良いか。</p> <p>(類似意見他1件)</p>	<p>準備ができていないことを直接の理由として指定しないとするは適切ではないと考えられますが、その他の理由から、当分の間市町村として指定しない方針とすることが考えられます。</p> <p>なお、支援法人の指定に係る事項は、別途「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」にてお示ししております。</p>
<p>10 【意見】 空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)の規定を設置した趣旨を説明した上で、支援法人に委ねる点を明確にしつつ、各種専門士業を活用すべきである。</p> <p>【理由】 支援法人の条文を設置した趣旨の説明がないため支援法人を指定することにより、空き家に関連する様々な課題が解決するかなのような誤解を生む可能性がある。</p> <p>法務、税務に関する相談は、各種士業法等においては、それら専門士業ではない者が各相談に応じることは禁じられているものもあり、支援法人そのものが相談を受けるのではなく、そこに所属する専門士業が相談を受けることとなる。</p> <p>すでに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解決のための相続人の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を鑑み、これら社会資源である専門職及び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るべきと考える。</p> <p>現場における本変更案の運用において、空き家の所有者が高齢者である場合等につき、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。</p> <p>本変更案5ページ目から6ページ目にかけて、「相続財産の清算人等の選任を裁判所に請求することを検討する場面において、協議会や、支援法人その他建築等に関して専門的な知見を有する者の知見等を活用することが考えられる。」との記載があるが、相続財産の清算人等の選任に関しては、弁護士、司法書士等の専門的知見が必要であり、支援法人その他建築等に関して専門的な知見を有する者では担えない業務である。</p> <p>上記のことは、相談体制の整備の箇所でも同様で、連携先が宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人等の団体といわゆる建築関係団体しか記載がないが、ここにおいても、弁護士、司法書士及び税理士等の専門士業及びそれらの専門家団体との連携及び活用を盛り込むとともに、支援法人の指定における可否の判断要素とすべきである。</p>	<p>ご指摘のとおり、支援法人制度の運用について、弁護士、司法書士等と連携することは重要であると考えております。このことは、別途「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」において一定の考え方を明らかにしております。</p>
<p>11 空家等管理活用支援法人の活動範囲について、空家等対策計画の区域内であれば、空家等活用促進区域の内外を問わないとの理解でよろしいでしょうか。それとも空家等対策計画の区域の内外も関係なく市町村全域が活動範囲となるでしょうか。</p>	<p>支援法人の活動範囲について、特に定めはありません。</p>
<p>12 基本方針一_2(1)②市町村の役割_4段落目(空家等管理活用支援法人)について、定款を定めている任意団体(法人格なし)は支援法人となり得るでしょうか。</p> <p>また、空き家対策に取り組んでいるものの法人格がない任意団体が支援法人になるため法人格を取得するために要する費用を国費補助の対象とすることは可能でしょうか。</p>	<p>支援法人として指定を受けることができるのは、特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であることが法第23条第1項に規定されています。そのため、法人格のない団体は支援法人として指定を受けることはできません。</p> <p>空き家対策総合支援事業等において、法人格を取得するために要する費用を国庫補助することは想定していません。</p>

<p>13 空家等対策を行う上では、地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人（特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人をいう。以下同じ。）等の民間団体と連携することが有効と考えられる。法第23条第1項に基づき、こうした民間団体の申請により、空家等管理活用支援法人を指定することも検討する・・・との記載があるが、改正法施行前から空家等対策に関して特定非営利活動法人との連携を行っており、人員や専門知識等において不足がない地方公共団体では、空家等管理活用支援法人の指定は、必ずしも行わなくともいいとの趣旨なのか。</p>	<p>ご理解のとおり、その必要がないと認めるときは、必ずしも支援法人の指定を行う必要はございません。 また、業務の委託先等に対して、支援法人の指定申請を促すか否かは各市区町村の判断となりますが、支援法人制度は、法に基づく形で安定して法人指定や業務の監督、所有者情報の提供等を行うことができることが期待できるものです。 なお、支援法人の指定に係る事項は、別途「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」にてお示ししております。</p>
<p>14 空家等管理活用支援法人の指定に関して、空き家対策を通じた地域振興に取り組むにあたり、地方の民間不動産における取引や活用の持続的な活性化を目指すことが重要な観点になると考えます。また、これを目指すにあたってNPO法人などの民間事業者等との連携が効果的であると考えます。こうしたことから、連携すべき民間事業者等は、当該地方に根を下ろした民間事業者等であることが極めて重要であると考えており、市町村にあっては、法第24条の業務を行える者からの申請を待つのではなく、地元の民間事業者等の知識や意識等を醸成し、連携を強めて、地元の力で法第24条の業務を必要十分に処理できる体制を整えることが求められているものと受け止めています。 一方、そもそも必要な民間事業者が不足する地方都市もあるため、こうしたことを一概に求めるべきというわけではありません。「地元を優先する」という考え方が許容されるのかどうかを、指針等により明記いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>市町村は、空家等管理活用支援法人の指定に当たっては、申請してきた法人が「業務を適正かつ確実に行うことができる」かどうかを審査することとなります。審査に当たって、地元根ざした活動を行っているかどうかを考慮要素とすることも可能だと考えます。しかしながら、支援法人の指定は「業務を適正かつ確実に実施」できるか否かを総合的に判断することであり、これによらずに「地元を優先する」という考え方は慎重になるべきと考えます。</p>
<p>15 改正法23条1項に規定される指定要件は、NPO法人等であって24条業務を「適正かつ確実に行うことができると認められる」である。これだけであると、この基準を充たせば指定を拒否する裁量はないように見える。しかし、支援法人制度が市町村の事務を補完するためのものであるという制度趣旨に鑑みれば、「市町村において指定の必要性がある」という必要性要件・補完性要件を改正法は「不文の要件」として認めていると解すべきであるか。</p>	<p>市町村が支援法人制度を活用するにあたり、「市町村において指定の必要性がある」ことを判断の要素とすることは問題ないと考えます。</p>
<p>16 支援法人の指定に関して、審査基準を定めず、申請を受け付けないことは可能か。また、申請があった後に審査基準を定めることは問題ないか。</p>	<p>申請が到達した場合は、遅滞なく審査開始することが必要です。 また、審査基準は実際の申請が来るまでには定めておくことが適切です。</p>
<p>17 改正法23条1項にもとづく申請が施行日にされても、たとえば、年内は審査をせずに申請を受けつけるだけに、年明けにまとめて審査をし、たとえば「改正法24条各号業務の多くを実施できる団体を一に限り指定する」という審査基準にもとづいて一団体のみを指定するという運用は適法か。</p>	<p>指定数を限定することについては公平性の観点から慎重な検討が必要ですが、複数の申請を一定期間留保し、一括して審査を行うという取扱い、それが遅滞なく合理的な範囲内で行われている限りは可能であると考えます。</p>
<p>18 空家等である状態とは概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となると考えられるという指針を示したことで、国の補助金（空き家対策総合支援事業）の活用条件として1年以上空き家であることという制限ができ、補助を活用するためにわざわざ1年間空き家としているというケースが散見される。そのため、年間を通して使用実績がないのではなく、「現時点で居住その他の使用がなされていない状態であり、今後も居住その他の使用がなされないことが見込まれるもの」の方が適切ではないか。また、本市は豪雪地帯であり、冬季間において使用実績がないことが1年に満たない場合、冬季の降雪による雪下ろしや建物の損壊が発生した場合に空き家法の適用をどのように考えてよいか悩ましいところである。</p>	<p>「概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと」はあくまでも建築物が空家等であるか否かを判断する上で参考となる1つの基準であるため、建築物等が使用されていない期間が1年未満であっても、当該建築物等の状況を鑑みて「空家等」に該当すると判断されれば、空家法に基づく措置を講じることは可能です。補助金制度上の「空家等」に関しても同様の解釈です。 また、豪雪による被害が想定される場合には、災害対策基本法や災害救助法など、他法令に基づく措置を講じることも考えられます。</p>
<p>19 3 空家等の実態把握（3）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段(R:18) 「なお、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については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することが可能である。」と記載があるが、「空家等の所有者等の氏名、住所等の情報」に何が該当するのかわからないと感じる。空き家のまま放置されているような物件では、死者課税になってしまっていて、固定資産税部門が相続人を調査している場合も容易に想像できるが、相続人の調査中の状況も内部利用可能としてよいのか。同様に固定資産税部門において、公示送達を行っている場合において、その旨を空き家対策部門に情報提供してよいのか。このあたりの取り扱いが明確となるような修正をお願いしたい。</p>	<p>ご指摘の情報の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成27年2月26日付国住備第943号・総行地第25号）においてお示ししております。</p>
<p>20 ー3（3）（17？18頁） 電気、ガス等の供給事業者が使用者に係る情報の提供を求められた場合、これらの事業者が、個人情報保護法や各事業法に関する中央政府の解釈とは異なる解釈に立って（すなわち、中央政府の解釈は不適切だという前提に立って）、顧客情報の守秘義務を理由にこれを拒否すれば、国としては理解を求められるけれども、法的義務づけをしていない以上、どうしようもないという趣旨か。日本郵便に対する郵便の転送先情報の提供依頼についても同様。</p>	<p>法第10条第3項は、強制力のある規定ではありません。</p>

21	<p>一3 (3) (18頁) 固定資産税情報以外の情報の利用について、「例えば」としていくつかの例示がある。それ以外の法律にもとづく自治体の事務において保有されている空家等の所有者等の氏名、住所等の情報も、市町村長の独自の判断で、空家法の施行に必要な限度で空家等施策担当部局に提供することが可能か。</p>	<p>例示している以外の情報についても、空家法の施行に必要な限度と判断できれば、それぞれの情報の内容・性質等を踏まえ、内部利用することが可能です。</p>
22	<p>空家等対策計画の施策として、所有者不明土地対策を盛り込むことで、空家等対策計画が所有者不明土地対策計画を兼ねることができると解釈してよいか。</p>	<p>ご認識のとおりです。 両計画を一体的に作成することが可能であることは、一5「空家等対策計画の作成」にも記載しております。また、「所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索に関する基本的な方針」にも記載しております。 (参考 https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/content/001600546.pdf)</p>
23	<p>対策計画への管理不全空家等の措置及び基準の記載について 空家等対策計画の定める事項として、特定空家等に対する措置があるが、管理不全空家等への措置追加を行う場合、対策計画への記載が必要か、また記載が求められる場合の範囲はどの程度になるか。</p>	<p>二2 (4) に、「管理不全空家等に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が管理不全空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、管理不全空家等に対して必要な措置を講ずるか否かについての基本的な考え方やその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。」と記載しているとおりです。</p>
24	<p>建築基準法、都市計画法、農地法等について、国の所管省庁から地方自治体の担当部署に向けて空家法改正に伴う地方自治体の責務、配慮事項等の周知をお願いできますでしょうか。</p>	<p>改正法の施行に合わせ、関係省庁等と連携して周知等いたします。</p>
25	<p>新旧対照表 5 ページで市町村の責務として「空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう」定めた法の規定を根拠に続く 6 ページで財産管理人選任の申し立てを行うこととしている。26 ページで法第 14 条の規定に基づいた管理制度の活用を考えている。各制度において要件があるが、速やかに活用することが望ましく評価する。 しかし、管理不全土地・建物管理制度においては管理不全空家ないし特定空家の認定が要件となり速やかな活用につながらない恐れがある。 1 財産管理制度全般にいえるが、法 14 条の規定によらず、利害関係人を証明して従来通りの申し立てにより速やかに対処する必要性も考えられるので、その旨も記載すべき。 2 申し立て後の選任自体は裁判所の事務となる。適切に進めるためには裁判所への通達等を実施し円滑な事務実施を求める。 3 上記 2 の通達等を実施したうえで、その内容も指針に盛り込む必要がある。 上記 3 点の実施及び追記を意見として提出する。</p>	<p>1：ご指摘を踏まえ、一7「空家等の適切な管理に係る措置」に「なお、固定資産税の滞納があり市町村が債権を有しているなど、利害関係が認められる場合は、同条の規定によらず、民法の規定に基づき、利害関係人として財産管理人の選任を請求することも可能である。」という記述を追加しました。 2：法第14条の規定により、新たに市町村長が財産管理人の選任を請求できるようになりましたが、今般の空家法改正により措置されたのは選任申し立ての部分のみであるため、その後の手続について指摘をすることは適当ではないことから、周知について対応することは困難です。 3：上記 2 のとおり、通達等は実施することが困難であるため、基本指針への追記は行いません。</p>
26	<p>所有者等が不明・不在で建物および土地の所有者等が同一の場合、行政または利害関係人の申し立てにより財産管理人制度を活用し、財産管理人による建物等の除却・土地の売却が考えられる。現実的には土地の売却益を、除却費用や債権等の整理、財産管理人の報酬などに充てられ、残余金は国庫帰属すると思われるが、不良な土地など売却できなかった場合は、不動産のまま国庫帰属され、予納金から除却費用等が清算されるのか。不動産のまま国庫帰属されないのであれば、財産管理人により相続土地国庫帰属制度を利用するといった対応も考えられるのか。 事前に予納金の額や返金の見通し等を立てるにあたり、財産管理人制度活用後の流れも具体的に示していただけるとありがたい。</p>	<p>相続財産清算制度については、概ねご理解のような手続きの流れになると考えております。なお、他の財産管理制度については、相続財産清算制度のような国庫帰属に関する手続きは定められていません。 また、財産管理人が相続土地国庫帰属法に基づき財産を国庫帰属させることはありません。 財産管理人が選任された後のフローについては、別途「空き家対策における財産管理制度の活用に関する参考資料」でもお示ししております。</p>
27	<p>【意見】 「民法の成年後見制度を活用することも考えられる。」という表現につき配慮すべきである。 【理由】 成年後見制度は認知症、知的障害及び精神障害等により、判断能力が十分でない者（以下「本人」と言う。）について、本人の権利擁護を図ることを目的として利用される制度である。しかしながら、空き家問題を解決するために当該制度を「活用」という表現が、後見制度の本来の目的について誤解を与えかねない表現である。 本人の判断能力が十分でないために、空き家への対応が困難である場合や、空き家を放置することで本人に著しい不利益が生じることを防ぐために後見制度は利用されるべきものであるという視点に立ち、例えば「活用」の語を「利用」と置き換える等、成年後見制度の制度趣旨に照らした表現とすべきである。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、一7「空家等の適切な管理に係る措置」に、「本人の福祉を図る観点から」という記述を追加しました。</p>
28	<p>財産管理人の選任について、近隣住民が市町村に通報し、市町村が所有者特定を行ったところ、所有者等が所在不明の場合や相続放棄した場合、指導等を行っても所有者等による改善がされない場合、近隣住民がとれる対応として以下ご教示いただけますでしょうか。 ①近隣住民から相談や委託を受けた支援法人は、利害関係人として財産管理人の申し立てを行うことができるでしょうか。 ②近隣住民から相談や委託を受けた支援法人ではない空き家対策に取組んでいる民間事業者は、利害関係人として財産管理人の申し立てを行うことができるでしょうか。 ③近隣住民が自ら利害関係人として財産管理人を申し立てするケースしか認められないでしょうか。</p>	<p>利害関係人に当たるかどうかの判断は、個別の事案に応じて裁判所にて判断されることであるため、国土交通省及び総務省として一律にお答えすることは困難です。</p>

29	<p>法第26条に基づく支援法人への情報提供について、財産管理人を選定している場合は、所有者に係る氏名や住所は財産管理人の情報を提供すればよいでしょうか。</p>	<p>財産管理人が選任されている場合には、判明している所有者等の情報に加え、当該管理人の情報を提供することも考えられます。</p>
30	<p>一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項 7 空家等の適切な管理に係る措置 25頁 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、現状の管理不全な状態を許容しうる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であると認めるときは、当該状態で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、本基本指針及び参考様式を作成しており、いずれも現状の管理不全な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>
31	<p>基本指針―8 特定空家等に対する措置_2 段落目（緊急代執行）の「災害その他非常の場合」について、以下ご教示いただけますでしょうか。 ①自然災害由来の火災(地震、落雷、竜巻等)は「災害その他非常の場合」に該当すると考えますが如何でしょうか。 ②自然災害由来ではない火災(焚火、たばこ、コンロ、ストーブ等の火の不始末、放火等)であっても周囲に与える影響から「災害その他非常の場合」に該当すると判断することもある得ると考えますが如何でしょうか。 また、上記に関連して以下ご教示をお願いします。 ③空家等が①②の火災にあった場合は、管理不全空家等、特定空家等に対する措置の対象になり得ると考えますが如何でしょうか。 ④①②の火災が原因で空き家になったもので火災後1年未満のものは空家等の定義を満たさないため、管理不全空家等、特定空家等に対する措置の対象外と考えられますが如何でしょうか。一方、火災により空き家となったもので周囲に与える影響があり措置をとることの緊急性が見込まれるものについては、1年を経過しなくても空家等、管理不全空家等、特定空家等と扱えるようにしてほしいと考えますが如何でしょうか。 ⑤①②の火災が原因で空き家になったもので火災後1年以上経過したものは空家等の定義を満たすため、管理不全空家等、特定空家等に対する措置の対象になると考えることができますが如何でしょうか。</p>	<p>①②個別具体的な状況によって「災害その他非常の場合」に該当するかどうかは異なるため、一概にお示しすることは困難ですが、火災により特定空家等の状態が著しく危険な状態になったことで、緊急代執行を行うための条件を満たす可能性は存在しうると考えます。なお、緊急代執行を行うことが想定される具体的なケースについては、別途「管理不全空家等及び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）」において示しております。</p> <p>③④⑤火災に起因するにかかわらず、空家等・管理不全空家等・特定空家等の定義に照らし、また、「管理不全空家等及び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）」を参考にご判断ください。</p>
32	<p>新旧対照表の30ページの「2 管理不全空家等及び特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い（固定資産税・都市計画税）」の説明があります。家屋に関して市町村が関与する税金として、ほかに地方税法第294条第1項第2号を根拠とする住民税（市民税・県民税）の均等割を課税する制度（通称：家屋敷課税）がありますが、この税金と空家特措法との関係はどうなるのでしょうか。家屋敷とは、自己または家族の居住の用に供する目的で住所以外の場所に設けた独立性のある居宅のこととされ、常に居住できる状態であれば、現実に居住していなくても課税することとされています。空家特措法13条2項又は22条2項で勧告を受けたものは固定資産税の住宅用地特例が外され、居住の用に供される見込みがないと判断しているとすれば、この家屋敷課税の賦課もできないということになるかと思うのですが、ご回答につきましてこの点も記載をお願いできればと思います。</p>	<p>ご指摘の「家屋敷課税」と空家法は制度上は関連していませんので、基本指針にご指摘の旨を記載することは困難です。</p>
33	<p>P36 「三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項」は、P25で、所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項（以下「管理指針」という。）となっていることから「三 管理指針」とするべきではないか。</p>	<p>基本指針に定める内容を定めている法第6条第2項の条文と、基本指針における章名を揃えるため、当該箇所においては「管理指針」との略称を使わず「三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項」と記述しております。</p>
34	<p>P36 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項 2 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項について 質問 行うことが望ましい日常的な管理として、定期的に「敷地内の樹木の剪定や雑草の除去」を追加するほか、「日常的な管理と併せて、良好な近隣関係の構築として、ご近所の方にこまめに声掛け、自身の連絡先を伝える等が考えられる。」も記載するべきではないでしょうか。</p>	<p>ご指摘の「敷地内の樹木の剪定や雑草の除去」は、三「所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項」の「（管理指針）」において記載しているため、柱書きの「行うことが望ましい日常的な管理」としては記載しておりません。 また、空家であること及び連絡先を近隣に伝達することは、空家を巡る状況等によっては望ましくないケースもあるため、記載しておりません。</p>
35	<p>P39 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項 2 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項 ・健康被害の誘発の防止について 質問 点検対象として、「敷地内の樹木や雑草」を含め、管理方法として、「剪定、除去による害虫等の発生や動物等の誘引の防止」も記載するべきではないでしょうか。</p>	<p>ご指摘の「樹木や雑草」と害虫等による健康被害の誘発との因果関係が高いとは一概にいえなことから明示しておりませんが、「水たまりや腐敗したごみ等」に「樹木や雑草」も含むと扱うことは可能だと考えます。</p>
36	<p>P40 三 2 4 「・動物等による騒音・侵入等の防止」には、所有者等の管理の手法として、動物等の棲みつき等の事象が認められた場合、駆除等を行うことが考えられる旨記載されている。現実的には猫の棲みつきが多いと思われるが、所有者等は法的に駆除できるのか。全国的に事例が多いものについては、ガイドラインにて効果的な対処法を例示してはどうか。</p>	<p>動物の棲みつきに関しては、動物愛護法等を考慮することは必要と考えます。なお、ここでの「駆除等」には、忌避剤の散布、侵入経路の閉鎖など殺処分以外も含まれます。</p>

37	<p>三1 (36頁) 所有者等が空家等を適正に管理することについては、「社会的に要請」という以上に、土地基本法3条2項および6条1項において、抽象的にせよ、法的に求められているのではないか。</p>	<p>一1 (2) ①に「土地基本法 (平成元年法律第84号) 第6条において土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者は、(略) 第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。」と記載しております。 その上で、三1「所有者等による適切な管理の必要性」はこうした各法の規定等も踏まえ、「社会的に」と表現しています。</p>
38	<p>都市部だけでなく、地方においても特定空き家は増え続け大きな問題となっていますが、特に地方においては行政代執行・略式代執行が思うように進んでいません。その理由は、財政的な課題が残っているためと考えられます。 都市部に比べ地方は路線価が低いうえ、土地の買い手も見つからないなど、代執行による費用回収が見込めない事例が多いことから、財政状況の厳しい地方の自治体では、代執行という選択が難しいという実情があります。 団塊の世代が75歳以上となる時代が目前に迫っています。2024年4月に施行される相続登記義務化に伴い、地方においては特に先述のような家は相続放棄され、今後、益々価値がなく流通困難な空き家が増えることが想定されます。 都市部における空き家対策の手法については、売却益が見込まれるため一定のスキームが構築されています。地方における実情も踏まえ、先述のような実情も総合的に踏まえ、空家等に関する対策の実施に係る法的支援、財政的支援のさらなる拡充を望みます。</p>	<p>今後の検討の参考とさせていただきます。 なお、地方公共団体が、費用回収が困難な特定空家等の代執行による除却を行う場合、空き家対策総合支援事業等により国から地方公共団体へ補助率を拡充した補助を行っています。</p>
39	<p>長期間空家等として放置されている案件 (被災建築物と同程度の状態の案件もあり得る) は、現実的には修繕等ではなく除却するしか解決しない事が多いが、問題が解決しない主な問題点として、1. 資金不足 (相続人調査費、除却費)、2. 多数の法定相続人の合意形成の2点が挙げられる。 一方で、民法上、建築物の解体には共有者全員の同意が必要となっている。 2. を効率的に解決していくためにも、個人の権利よりも公共の福祉が優先されるものとして、解体に係る全員同意の要件を法務省等と連携し調整するなど解除の検討ができないか。(例えば、被災マンション法や区分所有法、マン建て法など他個別法においては、取壊しや建替え、敷地売却などの決議に係る同意要件が4/5以上となっているため、類似の考え方ができないか) その際、一律での解除が難しいのであれば、例えば、空家法による勧告を受けた建築物に限定するなどの手法は考えられないか。</p>	<p>今後の検討の参考とさせていただきます。 なお、ご指摘のような問題意識に対応するため、民法等の一部を改正する法律 (令和3年法律第24号) では、新たな財産管理制度の創設や共有制度の見直しなどが行われております。</p>
40	<p>空家等の所有者等に助言・指導等をしていくにあたり、文書を送付するものの連絡がなく、解決に向け進まない事も多い。特に空家等所在地行政範囲外に在住している法定相続人においてその傾向が強く、このご時世、詐欺等を懸念して返信してこない事も考えられることから、直接話をする機会が重要であると考え。しかしながら、行政庁においては、遠方の法定相続人に会いに行く旅費は容易に確保できない事から、例えば、全国の指定された空家等管理活用支援法人等と連携し、法定相続人所在地周辺の法人等が代わりに訪問 (ネットワーク端末を携帯してもらう事によりライブカメラ等で空家等所在地行政職員が説明) するなどの全国的ネットワークの構築ができないか。</p>	<p>今後の検討の参考とさせていただきます。</p>
41	<p>国が行う交付金や補助金による支援について、 予算規模が大きい市町村によく見られる傾向として、財政部局による合理的・計画的な予算執行の目的から、原則として社会資本整備総合交付金を活用するという財政部局からの制約がある場合があって、こうした市町村においては、空家対策のみを空家対策総合支援事業に乗り換えることは難しい実情がございます。現状、社会資本整備総合交付金のメニューは、空家対策総合支援事業と比べて補助対象事業の範囲が狭いことから、社会資本整備総合交付金を活用する市町村にあっては、空家対策総合支援事業を活用する市町村との比較においては、財源を確保できる範囲に事業を抑制するほかない状況がございますため、この状態を解消するよう見直しをご検討いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>今後の検討の参考とさせていただきます。</p>