

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意見募集の結果について

令和 8 年 9 月 8 日
国土交通省住宅局
総務省地域力創造グループ

国土交通省では、令和 8 年 6 月 9 日（火）から令和 8 年 7 月 9 日（木）までの期間において、「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」について意見募集を行いました。寄せられた御意見及びそれに対する考え方を別添のとおり取りまとめましたので公表いたします。

今回の意見募集に当たり、御協力いただきました皆様方に厚く御礼申し上げますとともに、今後とも国土交通行政の推進に御協力くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

1. 実施方法

- （1）意見募集期間：令和 8 年 6 月 9 日（火）から令和 8 年 7 月 9 日（木）
- （2）周知方法：電子政府の総合窓口（e-Gov）
- （3）意見提出方法：電子メール、e-Gov 意見提出フォーム、郵送、FAX

2. 意見数

提出意見 43 件

※ 1 件の提出意見に複数の意見が含まれる場合もあります。

3. お問合せ先

国土交通省住宅局住宅総合整備課 パブリックコメント担当
電話番号 03-5253-8111

ご意見の概要及びご意見に対する考え方

- ・合計 43件※のご意見等をいただきました。※ 1 件の提出意見に複数の意見が含まれる場合もあります。
- ・本改正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。

	ご意見・ご質問	ご意見・ご質問に対する考え方
1	”支援法人の対象として商工会議所等の「その他の営利を目的としない法人」を追加する”と有るが、商工会議所は営利目的の団体であり 全く不適切だ。 特に政治口ビー活動なども行っており、独立性のある団体とは言えない。 商工会議所を除外し、きちんとした非営利法人のみを対象とすべきだ。	地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和 8 年法律第 27 号）の施行により、支援法人の対象として商工会議所等の「その他の営利を目的としない法人」を追加することとされ、商工会議所法（昭和 28 年法律第 143 号）第 4 条において「営利を目的としてはならない」と規定されている商工会議所も支援法人の指定の対象となります。
2	「使用目的の無い空き家」として、転勤者・入院者の自宅を挙げているが、「帰る場所」を奪うつもりか？ まさか、入院者は すべて亡くなるものと思っているのか？ 転勤者は ずっと帰らないと思っているのか？ 所有権を無視して 空き家を処分するなど、横暴が過ぎるだろう。 個人の権利を第一に、法案を 根本から見直すべきだ。	法第 2 条第 1 項において、空家等については、建築物の定義として、「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」が要件となっているところ、行政代執行等の措置が所要の要件のもと可能となっているのは特定空家等に対するものであり、須く空家が行政代執行等の措置の対象となっているものではありません。
4	空家等対策においては、住宅としての空き家だけでなく、中心市街地や旧来の商店街に多い店舗兼住居、空き店舗、低未利用の一階店舗部分についても、空家等の発生予防及び地域活性化と一体的に扱う視点を明確にしていきたいです。 多くの商店街では、1階が店舗、2階又は奥が住居である店舗兼住居が、家族経営を前提として成立してきました。しかし少子高齢化、後継者不足、相続、店主の高齢化により、廃業後も住居部分は使われる一方、店舗部分は閉じたままとなり、外部の借り手に貸し出されない事例があります。これは単なる商業需要の不足ではなく、建物の構造、所有者の心理的不安、契約・改修・家賃条件、相続・税制、住居と店舗の動線分離の困難さが複合した問題です。こうした状態を放置すると、空き店舗の連続による通行量低下、商店街の魅力低下、防犯・防災上の不安、将来の空家等化につながります。 そのため、市町村の空家等対策計画やデータベース整備において、空家等に該当する建築物だけでなく、将来空家等となることが予見される店舗兼住居、空き店舗、低未利用店舗についても、可能な範囲で把握し、商業・観光・福祉・文化・まちづくり部局と共有できる仕組みを設けることを求めます。	今後の検討の参考とさせていただきます。 なお、「空き家所有者情報の外部提供等に関するガイドライン」において、共有空き家データベースの構築について事例をご紹介しているところです。
5	店舗と住居の出入口・水回り・防火区画等を分離する改修、耐震・断熱・バリアフリー化、家賃設定や原状回復の標準契約、保証付きマッチング、固定資産税・相続時の負担を考慮した税制上の支援について、国が事例集や標準的な支援メニューを示し、自治体が取り組みやすいようにしていきたいです。	「空家等対策に係る関連施策等（施策等一覧）」において、関係省庁において取り組まれている、地方公共団体が空家法に基づく空家等対策に取り組むに当たり、参考となる主な関連施策や諸制度等を記載しております。
6	空家等対策は、危険な建物の除却にとどまらず、地域に眠る建物・店舗・住居を、若者、移住者、創業希望者、クリエイター、福祉関係者、地域団体が小さく使い始められる制度へ発展させることが重要です。商店街のシャッター化を、単なる衰退の結果ではなく、空家等の予防・活用・地域再生の課題として位置付けることを求めます。	ご指摘のとおり、空家等の予防・活用は重要であると考えており、一 6 において、「空家等及びその跡地の活用の促進」について記載しております。

7	空き店舗・店舗兼住居の問題は、空家等対策、商店街振興、創業支援、文化拠点形成、地域コミュニティ政策が交差する課題であり、国土交通省・総務省だけでなく、経済産業省、文化庁、観光庁、厚生労働省等との省庁横断的な連携が必要である シャッター街は、単なる商業不振ではない。店舗兼住居という建築形式、家業前提の所有構造、相続・高齢化、後継者不足、改修費、貸し出し不安、地域文化拠点の不足が重なった問題である。そのため、空家等対策は住宅局だけでなく、商業振興、文化政策、創業支援、福祉、観光、地域交通と連携して進める必要がある。 空き家・空き店舗は、単なる未利用不動産ではなく、そこに暮らしてきた人、営まれてきた商売、家族の記憶、地域との関係、常連客とのつながりを含む生活史の場である。したがって、空家等対策においては、所有者に対して一方的に売却・賃貸・除却を促すだけでなく、本人や家族の思い出、住み続ける権利、地域との関係性を尊重しながら、段階的に活用を選ぶ制度設計が必要である。 特に店舗兼住居については、1階店舗部分が閉じられていても、2階又は奥の住居部分には所有者や家族が居住している場合がある。このような物件を単純な空き店舗として扱うのではなく、住まいとしての尊厳と商業・文化資源としての可能性の双方を踏まえ、出入口や水回りの分離、短期利用、棚貸し、委託販売、地域活動への一部提供など、所有者の心理的負担が小さい段階的活用策を提示することが望ましい。	今後の検討の参考とさせていただきます。 なお、「空家等対策に係る関連施策等（施策等一覧）」において、関係省庁において取り組まれている、地方公共団体が空家法に基づく空家等対策に取組むに当たり、参考となる主な関連施策や諸制度等を記載しております。
8	今回の改正に対する直接意見としては、 「支援法人の対象拡大を踏まえ、商工会議所、商店街団体、文化団体、NPO、まちづくり会社等との連携を明確にしてほしい」。 今後への提案としては、 「空き家・空き店舗を、単なる未利用不動産ではなく、人の暮らし、記憶、家業、地域文化が残る場として扱い、段階的な活用支援を検討してほしい」。	今後の検討の参考とさせていただきます。 なお、－1（2）②において、市町村と民間団体との連携について記載しております。
9	案文(13ページ)の日本語の誤字・ねじれの修正 13ページ目の追記部分に、単純な助詞の脱落(タイポ)と、文章の構造が複雑になり主語と述語がねじれている部分があります。ここを直すだけで一気に読みやすくなります。 助詞の脱落(タイポ)の修正 改善案(案文13ページ): 【修正前】…不動産の相続登記の申請が義務化されたことに伴い、 【修正後】…不動産の相続登記の申請が義務化されたことに伴い、 文末のねじれの解消 「?取組を進めるほか、?(幅広い取組を)促すことが考えられる。また、?」と、1つの文章の中に「進める」と「促すことが考えられる」が混ざり、誰が何をするのか分かりづらくなっています。 改善案(案文13ページ): 【修正前】「1で述べた空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進に係る取組を進めるほか、－92で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用、また、空家等の所有等、外部からの空家等の移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適切な管理、除却等などの幅広い取組を促すことが考えられる。」 【修正後(一例:文章を2つに分ける)】 「1で述べた空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進に係る取組を進める。さらに、－92で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用や、移住希望者・関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適切な管理、除却等などの幅広い取組を促すことが考えられる。」	前段のご指摘については、お示ししている告示案において、「不動産の相続登記の申請が義務化されたことに伴い、」とされており、ご指摘にはあたりません。 また、後段のご指摘については、通例の規定ぶりであるため、原案どおりとさせていただきます。

10	案文中に「令和八年 月 日」や「令和八年(黒丸)(黒丸)月(黒丸)(黒丸)日」となっている箇所は、現段階では確定していなくても、概要に書かれている「令和八年九月三日」を暫定値として入れておくことで、庁内や関係各所への説明・確認がスムーズになります。 改善案(案文1、4、10、15ページなどの日付欄)： 「令和八年九月三日(予定)」や「令和八年九月(案)」のように、概要のスケジュールと連動した仮の数字を明記しておく。 これらの修正は、施策の根幹に関わるものではなく、「言葉の定義を実態に合わせる」「文章のねじれを直す」「仮の数字を入れておく」という事務的な手間で対応できるため、次回の資料更新時に容易に改善が可能です。	公布前の案文の記載として通例であるため、原案どおりとさせていただきます。
11	反対。「住宅、宅地の相続の大量発生」が起きないようにしてください	今後の検討の参考とさせていただきます。
12	ホームレスとネカフェ民を優先的に空き家を提供すべき。	今後の検討の参考とさせていただきます。
13	空き家が増加し続ける根本的な原因の一つは、解体費用の高騰である。建物を解体して更地にするためのコストが数百万円に上ることから、多くの日本人所有者が「解体できずにそのまま放置する」選択を余儀なくされている。 さらに更地にすると固定資産税が住宅用地特例（最大6分の1減額）の対象外となり、税負担が大幅に増加するという制度上の矛盾がある。このため、建物を残したまま放置する方が経済的に有利という逆インセンティブが生じており、空き家問題を深刻化させている。 これに乗じて、外国資本が割安な空き家を取得し不動産投資や民泊・不法占拠の対象とするケースが増加している。日本人所有者が適切なコストで解体・更地化できれば、外国資本への安易な売却や放置による不法占拠のリスクを大幅に低減できる。 本指針において以下を求める。 (1) 空き家の解体費用に対する国・自治体による補助制度を大幅に拡充し、日本人所有者が適切な費用で解体・更地化できる環境を整備すること (2) 更地にした土地に対する固定資産税の住宅用地特例の見直しを検討し、解体・更地化を促進するインセンティブを設けること (3) 解体後の更地を外国資本に売却することなく日本人が保持・活用できるよう、空き地の一時的な管理・活用を支援する制度を整備すること	今後の検討の参考とさせていただきます。
14	空家対策は、平野部の少ない我が国の国土を有効活用する観点及び防犯対策の観点から重要であるという考えには同意します。しかしながら、人手不足及び資材価格高騰の世情に鑑みると、空家を解体して新築するよりも、できる限りそのままの形で、最低限のリフォーム等を行って、住み続けられるようにすることが有益であると考えます。したがって、解体・新築よりもそのまま住み続けることを促すような施策を期待します。	四三（二）のにおいて記載のとおり、「空家等のリフォームの普及・促進」のための各種財政支援策が用意されているところです。
15	管理において、営利を目的としない法人にも任せられるような条文があります。その法人自体は営利を目的としないとしても、そこと関係のあるバッグにある法人が営業を目的としていることはあります。 例えば 商工会議所です。そこに不動産業者が入り込んで、自分が狙っている空き家の情報を提供してもらい、自分の不動産取引を有料に進めるようにこの制度を利用する懸念が考えられます。 また、例えば外人を支援する一般社団法人であれば、そこにたくさんの外国人や企業が関係しているとしたら、それはそこ（一社）自体が営利を目的としなくても、外国人に対して土地建物を譲り渡す契機となります。 ですから、この法人の条件として不動産関係団体でないこと、日本の法人で経営権のある人は国籍が外国人へと繋がらないこと・日本人であること、それらを明記すべきだと思います。 土地建物については日本国の領土ですから そこにはもっと鋭敏な神経を働かせていただきたいと思います。	「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」において、市町村の指定に係る審査の過程や指定後の監督において、相談者や所有者等と支援法人との間で利益が相反するおそれがないことを確認することをお示ししたところであり、引き続き周知をしてまいります。

16	今回の変更案において、「今後、空家等になることが予見される住宅についてもデータベース化に取り組むことも考えられる」との記述が新たに追加された点は、空家対策を発生後の対応から発生前の把握へと広げるものとして重要と考える。 一方で、現行のデータベースに想定されている記載項目（所在地、現況、所有者等、管理不全空家等・特定空家等への該当性、措置の履歴等）は、いずれも住宅の行政上・管理上の状態を記録するものであり、住宅が空家に至るまでの過程を観察する項目を含んでいない。このため「予見される住宅」の判断根拠は、所有者の属性（高齢者のみの居住等）や相続の発生といった居住者側の事由に大きく依存し、住宅そのものが空家化に向かいつつある状態を捉える視点が乏しくなるおそれがある。 空家化は、多くの場合、単一の事象ではなく、居住機能の段階的な低下を伴う過程である。同じく高齢者が居住していても住宅側の状態は大きく異なり得るため、居住者の属性のみに依拠した「予見」では、早期の介入が有効な対象を見分けることが難しい。 つきましては、データベースの整備にあたり、空家等に該当するか否かという把握に加え、住宅が空家化に向かう過程を観察対象として位置づける可能性を、今後の研究課題として明記することを提案する。	今後の検討の参考とさせていただきます。
17	<空家等対策における「出口」の重要性> 当社の相談現場では、空家等の問題は、単に建物の老朽化や管理不全の問題にとどまりません。「相続したが使い道がない」「遠方に住んでおり管理できない」「売却価格が付かない」「解体費用を負担できない」「固定資産税や近隣対応だけが残っている」といった、所有者側の出口不在の問題として顕在化しています。 そのため、空家等対策においては、除却・管理の強化だけでなく、市場価格が付かない、又は極めて低廉な価格でしか流通しない空家等について、所有者が手放し、第三者が活用できる仕組みを政策上明確に位置付けることが重要と考えます。	今後の検討の参考とさせていただきます。
18	<無償譲渡・低廉譲渡を活用方策として位置付けること> 現場では、売買市場に乗らない物件であっても、近隣住民、移住希望者、農地・山林活用希望者、倉庫利用希望者、地域活動団体等にとっては、利用価値があるケースがあります。 価格が付かないことをもって「活用不能」と判断するのではなく、所有者の負担軽減と地域資源の再活用を両立させる選択肢として、無償譲渡・低廉譲渡を制度上も積極的に扱うべきです。 特に、管理不全空家等又は特定空家等となってから対応するのではなく、所有者が「今後管理できない」と感じている段階で、手放す選択肢を提示できることが重要です。	一六（一）において、空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、地域貢献などに活用できる可能性のあるものも存在する旨も記載しております。
19	<農地付き空き家・周辺農地への対応> 地方部では、空き家単体ではなく、農地、山林、原野、雑種地等が一体となっている案件も少なくありません。建物そのものよりも、周辺農地や未利用地の管理負担が、所有者の大きな課題となっているケースも多く見られます。 農地については、農地法上の許可・届出、農業委員会との調整、取得希望者の営農意思や利用計画の確認など、通常の宅地や建物とは異なる手続上の留意点があります。 そのため、農地が含まれる空家等については、単に「空き家の譲渡」として整理するのではなく、農地制度との接続を前提にした実務的な案内が必要です。 一方で、農地が含まれることを理由に相談対応やマッチングが停滞すれば、所有者は管理負担を抱え続け、耕作放棄や周辺環境の悪化につながることがあります。 移住希望者、二地域居住希望者、小規模農業を希望する者、隣地所有者、地域活動団体等にとっては、農地付き空き家や周辺農地を含む物件が有用な地域資源となる場合があります。 したがって、基本指針においては、空家等及びその跡地の活用に加え、空家に付随する農地・未利用地についても、関係制度との調整を図りながら、適切な受け皿へつなげる視点を明記すべきです。 あわせて、農地付き空き家の相談、情報整理、マッチング、権利移転に関する標準的な確認事項や、自治体内の空家担当部局と農業委員会の連携手順を、国として整理・提示することを求めます。	今後の検討の参考とさせていただきます。

20	<固定資産税評価額と実勢価格の乖離への対応> 空家等の流通を妨げる要因の一つとして、固定資産税評価額と実勢価格の乖離があります。当社の相談現場では、固定資産税評価額上は一定の価値があるように見える一方で、実際には買い手が付かず、売却価格が0円又は極めて低廉な価格とならざるを得ない物件が少なくありません。特に、地方部の空き家、山林、農地、原野、別荘地、接道条件に課題がある土地、管理費負担のある土地、建物解体費用が見込まれる物件などでは、固定資産税評価額が存在していても、実際の市場では流通が困難なケースがあります。 このような場合、所有者は「税務上は価値があるものとして扱われる一方で、現実には売れない、貸せない、管理費や固定資産税だけを負担し続ける」という状態に置かれます。結果として、所有者が処分を先送りし、空家等の管理不全化につながるおそれがあります。 また、無償譲渡や低廉譲渡を行う場合にも、固定資産税評価額と実勢価格の差が大きいことにより、贈与税、不動産取得税、登録免許税等の税負担に関する不安が生じ、取得希望者が申込みをためらう要因となることがあります。 したがって、空家等の活用を促進するためには、固定資産税評価額だけで不動産の実態価値を判断するのではなく、実勢価格、流通可能性、管理負担、解体費用、利用制限、農地法その他の法令上の制約等を踏まえた実務的な評価の視点が必要です。 国においては、市町村や関係機関が、固定資産税評価額と実勢価格が大きく乖離している空家等について、所有者・取得希望者に分かりやすく説明できるよう、相談対応や情報提供のあり方を整理することが望ましいと考えます。	一2（3）において、市町村は、「空家等の管理や活用の方法等を巡る空家等の所有者等からの専門的な相談については、空家等管理活用支援法人のほか、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連携して対応するものとする」とも考えられる」とこととしているところです。
21	<空家等管理活用支援法人・民間事業者の役割> 空家等管理活用支援法人については、市町村の人員不足を補い、空家等の管理・活用に係る専門的知見やネットワークを有する法人を活用する趣旨に賛成します。 一方で、実務上は、所有者からの相談を受けるだけでは解決に至りません。取得希望者の探索、現況情報の整理、境界・残置物・登記・費用負担等に関する事前確認、当事者間の条件調整まで、一体的に行う必要があります。 そのため、空家等管理活用支援法人や民間事業者等が担う役割として、無償譲渡又は低廉譲渡を含む多様な処分・活用方法を、空家等の活用方策の一つとして明記することを求めます。	今後の検討の参考とさせていただきます。 なお、一6（1）において、「空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居、住宅確保要配慮者向けの住宅等として活用する」といった多様な活用方法も記載しております。

22	<空家等データベースに必要な実務情報> 空家等のデータベース整備にあたっては、所有者情報や所在地情報だけでなく、活用・譲渡に必要な実務情報を整理することが重要です。 実際のマッチングでは、所在地、地目、面積、建物状況、接道、残置物、境界、上下水道、固定資産税、固定資産税評価額、実勢価格又は市場流通可能性、抵当権等の負担、相続登記の有無、内見可否、譲渡時の費用負担などが、取得希望者の判断に直結します。 特に農地が含まれる場合には、地目、現況、農地法上の扱い、農業委員会への確認状況、取得希望者に求められる条件、利用計画の必要性等を整理しておくことが重要です。 これらの情報が不足していると、問い合わせは発生しても成約に至らず、自治体・所有者・取得希望者の負担が増加します。 そのため、空家等データベースには、利活用や譲渡に必要な最低限の確認項目を標準化して盛り込むことが望ましいと考えます。	
23	「空家データベース」を防災・福祉・買い物弱者対策にも使う意見 空家等に関するデータベースは、所有者探索や法的措置のためだけでなく、防災、福祉、買い物弱者対策、地域交通、商店街再生、見守り等の地域生活機能の把握にも活用できるようにしていただきたいです。 空家や空き店舗が面的に増加している地域では、単に建物が使われていないだけでなく、近隣店舗の減少、歩行者の減少、防犯上の不安、災害時の避難・安否確認の困難、高齢者や障害者の孤立、買い物・通院・交流機会の低下が同時に進むことがあります。 そのため、空家等データベースについては、建物の状態、所有者情報、危険度、利活用可能性だけでなく、周辺の生活機能、商店街の空き店舗状況、公共交通、福祉拠点、避難所、子どもの居場所、地域交流拠点等と重ね合わせ、地域再編や支援施策の検討に使えるよう、国として活用例を示していただきたいです。	法第11条に基づく空家等に関するデータベースについては、あくまで空家等の所在等について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するものであり、外部への提供を目的としているものではありません。
24	<広域的な民間ネットワークの活用> 空家等の取得希望者は、必ずしも当該市町村内に限られません。 地方部の空き家・土地であっても、移住、二地域居住、事業用、農地・山林利用、倉庫利用、地域活動等の目的で、広域から希望者が現れる場合があります。 市町村単独の空き家バンクでは十分な応募が得られない物件でも、全国的なマッチングの仕組みを活用することで、所有者の負担軽減と地域資源の再活用につながる可能性があります。 支援法人や民間プラットフォームとの連携を、自治体ごとの判断に委ねるだけでなく、国としても好事例の収集・共有、標準的な連携手法の提示を行うことを求めます。	NP0や民間事業者等の創意工夫による空き家対策に関する取組の提案を広く公募し、モデル性の高いものとして採択された取組に対して支援を行う空き家対策モデル事業を実施することで、先行・優良事例の蓄積と全国への横展開を図っているところです。 また、自治体が把握・提供している空き家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築し、各自治体の空き家等の情報の標準化・集約化を図っているところです。
25	<評価指標に譲渡・活用・負担解消を含めること> 空家等対策の評価指標として、除却件数だけでなく、譲渡・活用・所有者負担の解消件数を位置付けることを提案します。 空家等対策の成果は、除却だけで測るべきではありません。無償譲渡や低廉譲渡により、新たな所有者・利用者へ引き継がれ、管理責任が明確化され、地域に再利用されることも、空家等対策上の重要な成果です。 今後は、除却、修繕、管理改善に加えて、譲渡成立件数、利活用開始件数、所有者負担の解消件数、所有者不明状態の解消件数、相続未了状態の解消件数、農地付き空き家や附属農地の活用につながった件数、固定資産税評価額と実勢価格が乖離している物件の相談・活用件数等も、政策評価の視点に含めるべきです。	今後の検討の参考とさせていただきます。

26	今回の指針変更において、支援法人の対象に「その他の営利を目的としない法人」を追加することや、データベースの整備が進められる方針となっていますが、地域住民の安全で安心な生活環境を守る観点から、さらなる運用の厳格化を求めます。 現在、在留外国人の急増に伴い、地方自治体や地域社会では「外国人が所有したまま帰国し、連絡が取れなくなった放置空き家」や「相続実態が追跡できない物件」による治安・防災上のリスクが現実味を帯びています。支援法人の窓口拡大や単なるデータの更新だけでは、こうした特殊かつ深刻な事案に現場の自治体が迅速に対処できません。 空き家対策の最優先事項は、コミュニティを守り、近隣に住む日本国民が不利益や危険（倒壊、害虫、放火、不法占拠のリスク）を被らないようにすることです。関係法人の追加が、所有者に対する指導・勧告の引き延ばしや、責任の所在を曖昧にする「免罪符」になってはなりません。 【具体的な要望】 1. 外国人所有者等の「連絡不能・追跡困難」な空き家に対する迅速な強制執行基準の明記： 所有者が海外に滞在、あるいは行方不明で通常の指導・勧告が機能しない空き家（特定空き家等）について、自治体が地域住民の安全確保（代執行等）を最優先で迅速に踏み切れるよう、例外的な手続きの簡素化・迅速化指針をデータベース整備とセットで明記してください。 2. 地域住民・近隣住民の治安上の声を最優先とする運用： 支援法人が空き家の「活用」を模索するあまり、危険な空き家の「撤去・解体」が遅れることがないように、近隣住民の安全や要望を第一に判断する厳格な運用ルールを徹底してください。	法第22条第10項に基づき、市町村長は、過失がなくて同条3項に規定する措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、略式代執行ができることとなっております。 また、ご指摘のとおり、周辺環境の安全の確保は重要であり、周囲に悪影響を及ぼす倒壊の危険等がある空き家等の除却等といった法施行後に進めてきた取組を一層円滑化してまいります。
27	今回の改正では、地域の自主性及び自立性を高めるための制度改正等を踏まえ、空き家対策の財政・税制上の措置が拡充されている点について一定の評価をいたします。しかしながら、空き家の発生抑制や解消を目的とする施策として、空き家に対する課税強化（いわゆる空き家税的な性格を持つ措置を含む）が中心となることについては、必ずしも根本的な解決策とは言い難いと考えます。 空き家問題の本質は、相続構造の変化や人口減少、地域コミュニティの希薄化といった複合的要因に起因しており、単に保有コストを引き上げることのみでは、流通・利活用の促進や老朽住宅の円滑な除却には直結しにくい面があります。むしろ、所有者の負担感のみが増大し、管理不全化の進行や放置リスクの増加を招く可能性も否定できません。したがって、税制措置に過度に依存するのではなく、流通市場の整備、利活用支援、相続段階での早期対応などを組み合わせた総合的な政策設計が不可欠であると考えます。 将来的に空き家となる可能性が高い住宅を事前に把握し、データベース化する方向性については、予防的対策として一定の意義が認められるものの、その実施にあたっては個人情報およびプライバシー保護との関係に十分な配慮が必要です。特に、高齢者世帯や単身世帯、相続見込み情報等をもとに「空き家化リスク」を評価・分類する場合、本人の明確な同意なく行政が広範な生活実態情報を収集・分析することは、目的の正当性と必要性の範囲を慎重に検討すべき領域であると考えます。 したがって、当該データベースの構築に際しては、 ・収集する情報の範囲の限定 ・目的外利用の厳格な禁止 ・匿名化・統計化の徹底 ・第三者監査や透明性の確保 といったガバナンス措置を制度的に担保することが不可欠です。	今後の検討の参考とさせていただきます。 今後の検討の参考とさせていただきます。 なお、「空き家所有者情報の外部提供等に関するガイドライン」において、データベースをの構築を含めた、空き家所有者情報の取り扱いに関する情報提供をおこなっているところです。

28	p5 【意見】 変更案に賛成する。その上で、支援法人の指定及び運用に当たっては、支援法人が市町村長から指定を受けることにより、相談者から一定の公的信頼を受ける立場に置かれることを踏まえ、以下の点を指針又は手引き等において明確化されたい。 1. 老朽化、立地条件、権利関係の複雑さ、相続登記未了等により市場流通や民間事業としての対応が困難な空家についても、必要な相談支援及び関係機関への接続が行われるよう運用を確保すること。 2. 支援法人が相談対応、普及啓発、所有者等の探索、関係事業者又は専門職への紹介等を行う場合には、中立性・公正性、利益相反の防止、紹介先選定の透明性、費用の明示、個人情報の適正な取扱い及び苦情への対応の体制を備えること。 【理由】 空家等管理活用支援法人制度は、市町村における人員及び専門的知見の不足を補い、空家等の所有者等や活用希望者に対する相談対応、普及啓発、所有者等の探索等を進める上で重要な制度である。 もっとも、空家等の中には、老朽化が進んでいるもの、立地条件により市場流通が困難なもの、相続登記未了、相続人多数、共有関係の複雑化等により権利関係の整理を要するものなど、民間事業として直ちに利活用又は流通につながりにくいものが少なくない。支援法人制度が、市場性の高い空家のみを対象とする運用となれば、真に行政的支援を必要とする空家が取り残されるおそれがあり、現実にもそういった事例も散見される。 また、支援法人は、市町村長から指定を受けることにより、相談者から一定の公的な信頼を受ける立場に置かれる。そのため、相談後に解体、売却、賃貸、管理、修繕等の具体的な契約につながる場面において、紹介先が固定化されたり、費用負担の説明が不十分であったり、紹介先との経済的利害関係が不透明である場合には、制度そのものに対する信頼を損なうおそれがある。 したがって、支援法人の指定及び運用に当たっては、単に相談窓口を設置できるかどうかだけでなく、中立性・公正性、利益相反の防止、紹介先選定の透明性、費用の明示及び説明、個人情報の管理及び苦情への対応の体制を備えているかを確認することが重要である。	今般の改正に伴い、「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」において、空家等管理活用支援法人として活動が期待される法人として、司法書士法人会を例示するとともに、市町村の指定に係る審査の過程や指定後の監督において、相談者や所有者等と支援法人との間で利益が相反するおそれがないことを確認することを記載しております。 また、この制度の狙いは、指定により、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくことにあります。そのため、司法書士等を含めたあらゆる立場の方が、各市町村の必要性に応じて、関わっていただくことを期待しております。
29	p9 【意見】 空家等の所有者等に関する情報について、内部利用のほか、民間事業者等に対しても、積極的に提供いただきたい。 【理由】 空き家の活用や適正管理を進める上では、民間事業者等との連携が不可欠である。 空家等の所有者等に関する情報を民間事業者等に提供している市町村は、全国的に広がりを見せ、その取組を効果的かつ円滑に進めるため、先進的な取組や独自の工夫が図られている。しかし、市町村の空き家担当部局が保有する空き家の所有者等に関する情報が個人情報に該当する場合、当該情報を民間事業者等に提供するに当たっては、個人情報保護法の規律に従う必要があり、空き家所有者の同意の取得など、複数の段階を経る必要がある。 空き家の中には、未登記のもの、登記はされているが相続登記がされていないものが多数あり、市町村が空き家所有者を特定する上での課題となっている。各都道府県の司法書士会は、市町村と、空き家対策に関する連携の「協定」を多数締結し、主に相続人調査を行ってきた。 相続人調査後に、空き家の適正管理について通知を受けた相続人は、自分以外の相続人の情報を当然に知ることはできない。相続人が複数いる場合は、全員から情報提供の同意を取得することが原則であり、一部の者のみ同意を得られた場合、当該共有者の氏名や連絡先は提供可能であるが、同意を得られていない他の者の氏名や連絡先は、本人の同意がない以上、提供不可と考えられている。 早期の解決を求めるのであれば、相続関係の情報提供は必要不可欠であり、支援法人に指定されていない団体であっても、空き家対策に協力し、様々な問題に対応できる地域の民間事業者の団体等（例えば司法書士会、弁護士会など）に情報提供を行うことのできる仕組みを整える必要があると考える。	空き家の活用や適正管理を進める上では、民間事業者等との連携が不可欠と考えるところ、「空き家所有者情報の外部提供等に関するガイドライン」において、空き家所有者情報の民間事業者等への提供をお示ししているところです。 しかし、所有者本人の同意なく民間事業者等への提供をすることは、個人情報保護法、地方公務員法及び地方税法上困難です。

30	P10 【意見】 変更案に賛成する。 【理由】 空き家の活用や適正管理を円滑に進める上では、空き家となる可能性の高い住宅の早期把握が必要である。老朽化等に伴い活用が困難な状態に陥る前に、可能な限り早期に空き家となる可能性の高い住宅を把握することが、空き家の発生抑止にとって重要となる。 所有者のライフステージの変化を捉え、空き家となる可能性の高い住宅を早期に把握する方法として、住宅所有者の福祉施設への入所時又は相続発生時といった、人が住まなくなるタイミングを捉えて、当該住宅の情報を把握する取組を実施するべきである。 また、空き家の所有者情報を、専門家に提供し、空き家所有者が判断能力のあるうちから、認知症の発症や相続に備えた所有する住宅の手続や空き家の適正管理を行い、民事信託又は遺言等で活用の意向を明確にしておくように普及啓発を図ることが、空き家の発生を抑制するためには重要であると考ええる。	今後の検討の参考とさせていただきます。 なお、相続登記、遺言、成年後見、民事信託等についても記載している「住まいのエンディングノート」の作成を通じて普及啓発を図っているところです。
31	P13 【意見】 変更案に賛成する。その上で、相続登記の申請義務化をはじめとする手続の周知にとどまらず、相続開始前から空家等の発生を抑止するための備えについても、併せて周知啓発を図るべきである。 【理由】 相続登記の申請義務化は、空家等の権利義務関係を明らかにし、所有者等に対する連絡、管理の促進、利活用又は処分に向けた働きかけを行うための前提となる重要な制度である。そのため、国民が制度の内容、申請義務の期限、過料の可能性等を正しく理解できるよう、分かりやすい周知を継続的に行う必要がある。 もっとも、相続登記がなされ、権利義務関係が明らかになったとしても、それだけで直ちに空家等の管理、処分又は活用が円滑に進むとは限らない。相続開始後に初めて空家等への対応を検討する場合、相続人間の意見の不一致、相続人の所在把握、遠方居住による管理の困難等により、早期の解決が困難となることが少なくない。 司法書士は、これまで相続登記、遺言、成年後見、民事信託等に関する相談及び手続に日常的に関与し、相続に伴う不動産の承継や権利関係の整理について、国民に身近な立場から実務を担ってきた。このような実務の蓄積からも、空家等の問題については、相続開始後の手続を周知するだけでなく、相続開始前の所有者の判断能力が十分な段階から、将来の管理、利用、処分、承継等の方針を確認し、必要に応じて民事信託、生前贈与、遺言、任意後見等の法的手段を講じることが重要であると考えられる。 したがって、当該部分においては、相続登記の申請義務化の確実な周知を基礎としつつ、相続開始前から備えることの重要性を明らかにし、国民が早い段階から相談し、具体的な対策につなげられるよう、周知啓発及び相談体制の整備を進めるべきである。	相続登記、遺言、成年後見、民事信託等についても記載している「住まいのエンディングノート」の作成や、空き家すごろくの作成などを通じ、周知啓発を図っているところです。
32	バブル期等の大規模施設（ホテル・商業施設等）が廃業後に解体されず放置される事例が多発している。これを防ぐため、一定規模以上の施設所有者に対し、解体費用を確保するための「積立制度」を義務付ける。 ・積立金の運用：単なる現金預金だけでなく、国債購入や適切な投資運用を認め、インフレや長期間の保有に耐えうる資産運用を許容することで、実質的な解体資金の目減りを防ぐ。 ・優先的債権確保：方が一、施設運営者が破産した場合においても、地方自治体が債権者として優先的に当該積立金から解体費用を確保できる法制度を構築する。	今後の検討の参考とさせていただきます。

33	【意見】 今回の改正により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という）の対象として「その他の営利を目的としない法人」が追記される点については賛成いたします。この改正趣旨に基づき、司法書士会が確実に支援法人の対象に含まれることを明記（または運用の手引き等で明確化）することを求めます。あわせて、支援法人の指定に当たっては、支援法人の公的立場を悪用した「不当な紹介ビジネス化（利益誘導や囲い込み）」を排除するため、自治体が指定を行う際の明確な基準として、以下の3点を指針等に明記していただくよう強く要望いたします。 ・「売れない・ビジネスにならない空家」が置き去りにされるリスクを排除すること。 ・「支援法人の殻をかぶった営業活動（囲い込み・バックマージン授受等）」を排除すること。 ・「相続発生前の予防的空家対策（遺言、成年後見、信託、生前贈与等）」に対応できる司法書士等の専門職職能団体との緊密な連携・関与を重視すること。 【理由】 空家問題の本質は、不便な場所にある、老朽化が激しい、あるいは権利関係が複雑である等の理由から、民間事業者がビジネスとして扱いたがらない『売れない空家』にあります。これら最も行政支援を必要とする空家への対応に整合性が取れず、物件の「チェリー・ピッキング（おいしい物件だけの囲い込み）」が生じるリスクがあります。よって、自治体が支援法人を指定・監督する際の評価基準として、「流通が困難な空家への対応義務」や「中立な法律専門職との適切な連携体制」を明示的に義務付けるべきです。 支援法人制度は、空家に悩む市民にとって「相談先が明確になる」という安心感をもたらす一方、市民側からは次のような警戒感や懸念が生じやすい性質を持っています。 ・「行政から指定されているため公的機関のように見えても、実際には民間事業者のため、相談後の営業的誘導や囲い込みが強いのではないか」という不安。 ・「相談自体は無料であっても、その後の解体・売却・管理契約などにかかる費用の透明性が不透明であり、利益相反が生じるのではないか」という懸念。 市民は「行政がお墨付きを与えた中立な窓口」と信じて相談しているにもかかわらず、その裏で特定の営利業者への営業的誘導や囲い込み、紹介料（バックマージン）の授受などが行われれば、支援法人制度への信用は根底から覆ります。単なる「相談窓口の横流し・紹介ビジネスのプラットフォーム」化を防ぐため、市町村が指定を行う際には、過度な営業色を完全に排除できる中立的な倫理規定と、紹介の公平性を担保する厳格な審査・監督が不可欠です。したがって、自治体が指定・監督を行う際には、その地域の事情に精通した地域密着型の団体であることはもとより、過度な営業色を持たず、中立・公正な立場を堅持できる団体を選定すべきです。 また、「令和6年空き家所有者実態調査」によれば、空家となる最大の契機が「相続時」であることが判明しており、これは過去の調査結果（令和元年調査等）から変わらない本質的な課題です。この課題への対応として、空家となった後の対応が重要であることは言うまでもありませんが、空家問題を根本的に解決するためには、「空家を発生させないための予防的アプローチ」が不可欠です。自治体のマンパワー不足を補うために支援法人の外部委託が進む中、法的な専門知識を持たない事業者が窓口を担うだけでは、適切な対応ができず、市民に不利益やトラブルを生じさせるリスクがあります。家主の生前から、遺言の作成、成年後見制度、生前贈与や信託の活用といった法的スキームを適切に組み立てられる専門知識を持った職能団体（司法書士会等）が支援法人に指定され、あるいは連携することで、将来の空き家問題を未然に防ぐことが可能となります。以上のことから、空家対策を健全かつ実効性のあるものとするため、「地域に根差した過度な営業色のない団体の指定」および「司法書士等の専門職職能団体との連携体制が構築されていること」を判断基準として打ち出すことを強く求めます。	今後の施策の参考とさせていただきます。 なお、今般の改正に伴い、「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」において、空家等管理活用支援法人として活動が期待される法人として、司法書士法人を例示するとともに、市町村の指定に係る審査の過程や指定後の監督において、相談者や所有者等と支援法人との間で利益が相反するおそれがないことを確認することを記載しております。
----	--	---

34	【意見】 空家の権利義務関係の明確化と行政コストの大幅な削減を図るため、「法務局と市町村（空家担当部局等）との間における、相続人情報の双方向かつシステム的なデータ連携の推進」を基本指針に明記していただくよう要望いたします。 具体的には以下の仕組みの構築・推進です。 ・法務局が「長期相続登記等未了土地解消事業」等を通じて作成した法定相続人一覧図や法定人相続情報について、市町村が空家データベースの整備や所有者探索のために効率的かつ円滑に取得・連携できる省庁間のシステム整備。 ・逆に、市町村が空家特措法に基づく「所有者探索」で収集した戸籍等に基づく相続人情報を、「法定相続人一覧図や法定相続人情報」に準ずる形式で法務局へ提供・共有できる仕組みの構築。 【理由】 現在、市町村の空家担当部局は、管理不全空家の所有者を特定するために膨大な時間と労力をかけて戸籍等を収集し、相続人調査を行っています。一方で、法務局においても長期相続登記等未了土地解消事業等と同様の調査が行われています。国（法務局）と地方（市町村）がそれぞれ独自に「同じ空家の同じ相続人」を探索している現状は、行政コストの大きな無駄です。両者がシステムを通じてデータ連携を行えば、市町村の所有者探索にかかる労力は劇的に解消され、浮いたリソースをより実効的な空家対策（現場対応や専門家との連携）に振り向けることができます。 市町村と法務局の間で相続情報のデータ連携が円滑化されれば、その情報をベースとして法定相続情報証明制度等の活用が促進されます。行政間で正確な法定相続人一覧図や法定相続人情報が共有される仕組みが整えば、あとは「その情報を一般の相続人がどのように利用申請するか」という担当部局と申請者間の手続の問題に帰着します。 特に、土地だけでなく「建物（空家）」についても、土地と同様に長期相続登記等未了の登記（またはそれに準ずる措置）がなされ、相続人がその過程で作成された法定相続人情報を利用できる仕組みが構築されれば、その効果は空家対策に加えて所有者不明土地問題解消にとって絶大です。これまで一般の相続人が空家（遺産）を処分・利活用する際の最大のハードルであった「相続関係を証明する戸籍収集の手間や費用」が大幅に解消されるため、停滞していた「建物の相続登記」が促進され、結果として空家の売却や賃貸といった利活用に繋がる可能性が飛躍的に上がります。このように、双方向のデータ連携は空家問題の根本的な解消（相続の促進）に大きく寄与します。 以上のことから、令和6年4月からの相続登記義務化の波及効果を最大化するためにも、単なる「部局間連携」の呼びかけにとどまらず、法務局と市町村による「法定相続人一覧図や法定相続人情報」の双方向データ連携の推進を、重要な施策として位置付けることを強く求めます。	今後の検討の参考とさせていただきます。 なお、法第10条第3項に基づき、市町村長の判断において、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、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることが可能です。
----	---	---

35	5ページ 支援法人の対象として「その他の営利を目的としない法人」を追記することについて、「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」を適正に更新することを本指針に明記されてはいかがでしょうか？ 更新を行う時限も設定することが好ましいです。あるいは既に更新されている、更新の予定が立っているのであれば、その旨を追記することを勧めます。	今般の改正に伴い、ご指摘の「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」も変更を行ったところ です。
36	5ページ 支援法人の対象として「その他の営利を目的としない法人」を追記することについて、「行政・自治体は協働する法人（その他の営利を目的としない法人）や民間団体等の適格性に関する情報の収集に努め、適格性を確認すること」を追記してはいかがでしょうか？ 福祉分野等において行政と協働する民間団体等での不祥事が続いており、大変に危惧しています。国民の厳しい目線が集まる中、不適格な団体との協働によるトラブル等が生じた場合、適正に運営されている他所の事業までも大きく阻害されることが想定されるため、事業を主管する行政・各自治体がしっかりと協働先の適格性を把握することが求められます。 なお、不適格な団体として、いわゆる「反社会的」である・関係していることのほか、会計等の事業に関する処理能力や関係する知識の不足、ガバナンス等の体制整備が不十分であることなどを想定しています。	「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」において、指定法人の指定は市町村長の裁量で行うこととしておりますが、具体の審査に係る基準の参考として、ご指摘の、役員が暴力団員でないことや支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること、個人情報をはじめとする情報の取扱いに関する適切な措置がとられていること等を記載しております。
37	10ページ 「空家等になることが予見される住宅についてもデータベース化に取り組むこと」について、「データベース化に、プライバシーやセキュリティの観点に十分に留意しつつ、取り組むこと」と加筆されたい。	ー4において、情報の共有・管理においては、個人情報保護法に基づき適正に取りに基づき適正に取り扱う必要性等を記載しております。
38	8ページ 空家のデータベース整備について、近年「空家税」を検討する事例が散見されるが、空家に税をかけることは空家の存在を隠すことに繋がるため、データベースへの登録を著しく阻害する恐れがあることから、このような税を課すことを避けるよう自治体に指導や啓発をしてはいかがでしょうか？税をかけて民草に負担を強いて追い立てるのではなく、市民が自身の利益となる形で進んで空家対策を進められるような施策を国および自治体には期待いたします。 事例：京都市「非居住住宅利活用促進税」 https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000296672.html	今後の検討の参考とさせていただきます。
39	所有者不明や相続未登記などにより管理責任が不明確な空き家については、行政が迅速に所有者を特定し、必要な指導や措置を講じられる体制を強化していただきたいと考えます。長期間放置されることで倒壊や火災などの危険性が高まるため、早期対応が重要です。	法において、市町村が、空家等に関して必要な措置を適切に講じるため、空家等の調査や空家等の適切な管理に係る措置、特定空家等に対する措置などを定めているところであり、この運用を適切に図るため、「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）」をお示ししているところです。
40	倒壊のおそれがある空き家や、防災・防犯上の危険性が高い空き家については、危険度に応じた優先順位を明確にし、行政指導や必要な措置を迅速に実施できる制度運用を求めます。	今後の検討の参考とさせていただきます。
41	空き家は不法侵入、放火、犯罪の拠点化、不法投棄などのリスクを高める可能性があります。自治体、警察、地域住民が連携し、防犯対策や巡回体制を充実させるとともに、危険箇所については早期に対応できる仕組みを整備していただきたいと考えます。	今後の検討の参考とさせていただきます。
42	空き家の所有者が海外在住である場合など、日常的な管理が困難なケースについては、国籍を問わず国内に管理責任者を置くことや、緊急時に確実に連絡が取れる体制を整備するなど、適切な管理責任を果たせる仕組みを検討していただくことを要望します。	今後の検討の参考とさせていただきます。 なお、一7において、「空家等を日頃管理することが難しい所有者等については、空家等を適切に管理する役務を提供する空家等管理活用支援法人等を紹介したりすることが考えられる。」旨を記載しております。
43	利用可能な空き家については、子育て世帯や若年世帯への住宅活用、地域コミュニティ施設、福祉施設などへの活用を積極的に支援し、「放置」ではなく「活用」を促進する施策を充実させていただきたいと考えます	空き家対策総合支援事業において、空き家の除却だけでなく、空き家を地域活性化のための地域交流施設に活用するなどの空き家の活用も推進しているところです。

44	空き家問題は景観の問題だけではなく、防災、防犯、地域コミュニティ及び住民の生活環境に直結する重要な課題です。地域住民が安心して暮らせる環境を維持するため、所有者責任を明確にするとともに、安全性、実効性及び透明性を重視した空き家対策を推進していただくことを強く要望いたします。	今後の検討の参考とさせていただきます。 なお、法第5条において、空家等の所有者等の責務を規定しているところです。
45	本指針及び今後の手引き・事例集において、空家等対策を住宅行政だけで完結させず、商店街振興、創業支援、文化政策、観光、福祉、地域コミュニティ施策と連携させる視点を明確にしていだきたいです。国土交通省、総務省に加え、経済産業省、文化庁、観光庁、厚生労働省等との連携により、空き店舗や店舗兼住居を、地域の小さな文化・商業・交流拠点として再生する取組を推進することを求めます。	ー2（1）において、市町村内の関係内部部局との連携に関して記載を行っております。弊省においても、関係行政機関と引き続き連携してまいります。
46	「完全な空家」だけでなく、老朽化した公的住宅・旧官舎・団地の“空家化前段階”を扱ってほしい 空家等対策においては、完全に無人となった住宅のみならず、旧官舎・旧社宅・老朽団地等のように、一部居住が残るため除却・建替え・売却・活用が進まず、周辺の生活機能や景観、地域イメージに影響を及ぼす「空家化前段階」の住宅ストックも重要な課題として扱うべきである。特に短期入替を前提として整備された官舎・宿舎が、制度変更や災害避難等により長期居住化した場合、断熱、結露、カビ、遮音、階段、バリアフリー等の問題が顕在化し、居住者・周辺住民双方に負担を生じさせる。 市町村の空家等対策計画において、こうした面的な老朽住宅地について、住み替え支援、暫定改修、段階更新、生活機能の補完を一体的に検討できるよう、基本指針に明記していただきたい。	今後の検討の参考とさせていただきます。
47	空家等管理活用支援法人に、商工会議所・まちづくり会社・文化団体を入れるなら「空き店舗の文化拠点化」まで書いてほしい 空家等管理活用支援法人の対象拡大に当たっては、商工会議所、商店街組織、まちづくり会社、文化団体、NPO等が連携し、空き店舗・空き家を単なる不動産流通の対象としてではなく、地域文化・創作・交流の小規模拠点として活用する方向を基本指針に明記していただきたい。 近年、個人が棚を借りて本や自主制作物を販売するシェア型書店、レンタルボックス、レンタルケース等が広がっている。これらは、低コストで個人が小さな店主となり、地域の文化資料、旅行記、ZINE、同人誌、郷土資料、食文化、交通文化、レトロ建築、都市観察、福祉・交流活動等を常設的に発信できる仕組みである。 空き店舗の活用策として、こうした「小さな文化拠点」「シェア棚型拠点」「地域文化資料展示即売拠点」を支援法人や商工会議所等がコーディネートできるよう、相談、契約、会計、イベント運営、権利・年齢区分等の実務支援を行うことが望ましい。	今後の施策の参考とさせていただきます。 なお、文化拠点に限らず、ー6（1）において、「空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、地域貢献などに活用できる可能性のあるものも存在する。」旨を記載しているところです。

48	空家データベースは「所有者探索」だけでなく、地域生活機能・暫定利用・再編工程の見える化にも使ってほしい 空家等に関するデータベースは、所有者探索や法的措置のためだけでなく、地域生活機能の維持、面的再編、暫定利用、住み替え支援の検討にも活用すべきである。 例えば、空家・空き店舗・老朽住宅・一部居住が残る住宅棟・空き地・暫定駐車場等を地図上で把握し、買い物、医療、福祉、公共交通、防災、防犯、歩行者動線との関係を可視化することで、単なる除却ではなく、地域の暮らしを守る空家対策が可能になる。 特に駅前や中心市街地では、老朽化した住宅棟や空き店舗が点在すると、外部から「衰退している」「人気がない」と誤解されやすく、地域イメージにも影響する。データベース整備に当たっては、個人情報保護に留意しつつ、地域全体の更新工程や暫定活用方針を住民に分かりやすく示すことを促していただきたい。 今回の基本指針改正では、支援法人の対象拡大やデータ更新にとどまらず、空家等対策を「除却・管理」中心から、「地域生活機能の維持」「面的な老朽ストックの更新」「小規模文化・商業拠点の創出」へ広げる視点を明記していただきたい。 旧官舎・旧社宅・老朽団地等では、完全な空家ではなく一部居住が残るために更新が進まず、居住者の住環境悪化、周辺商店の衰退、地域イメージの低下が同時に生じる場合がある。こうした空家化前段階の住宅地について、住み替え支援、暫定改修、段階更新、生活機能の補完を空家等対策計画に位置付けるべきである。 また、空き店舗や空き家の活用においては、商工会議所、まちづくり会社、NPO、文化団体等が支援法人として関わり、シェア型書店、レンタル棚、地域文化資料展示即売、ZINE・同人誌・観光資料・食文化・交通文化等の小規模文化拠点を支援できるようにしてほしい。これは、失われつつある「小さな店」「地域の変った文化拠点」を、現代的な低コスト・共同運営型の仕組みで再生する空家活用策となる。 空家データベースについても、所有者探索だけでなく、空家・空き店舗・老朽住宅・暫定利用地・生活利便施設・公共交通等を横断的に把握し、住民に対して更新工程や暫定活用の方針を見える化することが重要である。これにより、空家対策を地域の衰退防止、生活環境改善、文化的に魅力あるまちづくりへ接続できる。 空家等対策では、建物の所有者確認や除却だけでなく、地域・年齢別人口、日常生活圏域別の高齢者・要介護・独居世帯、公共交通、買物施設、医療機関、福祉サービス、公共施設、図書館、防災拠点等のデータを重ね、老朽住宅地や旧官舎・旧社宅等が地域生活に与えている影響を把握することが重要である。 空家等対策におけるデータベース整備では、空家の所在・所有者情報にとどまらず、地域別年齢構成、独居高齢者、要介護認定者、障害福祉・介護サービス、公共交通、買物・医療アクセス、防災拠点、公共施設利用等の生活圏データと連携できる形が望ましい。旧官舎・旧社宅・老朽団地等では、完全な空家ではなく一部居住が残ることで更新が進まず、住環境悪化、生活機能低下、地域イメージ悪化が同時に生じる場合があるため、建物単体ではなく生活圏全体で実態を把握する必要がある。	今後の検討の参考とさせていただきます。
49	空家等管理活用支援法人の活用にあたっては、商工会議所、商工会、商店街振興組合、まちづくり会社、社会福祉協議会、居住支援法人、地域包括支援センター、NPO、文化・観光関係団体等との連携を促すべきです。空家等には、住宅だけでなく、店舗併用住宅、旧商店、空き店舗、地域拠点になり得る建物も含まれます。これらを住宅政策だけで扱うと、地域の生活機能、買い物環境、創業機会、交流拠点、文化活動の場としての活用可能性を十分に拾えません。	今後の検討の参考とさせていただきます。 なお、法第8条の規定に基づき、市町村は協議会の設立をすることができる場所、その構成員として、一２（２）において、空家等管理活用支援法人のほか、弁護士や行政書士のほか、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員などあらゆる構成員を例示として記載しているところであり、それらを通じ地域をあげて空家等対策に取り組むことが考えられます。

50	空家等データベースについては、単に所在地、所有者、管理不全状態を記録するだけでなく、将来的に空家化が予見される住宅について、福祉・居住支援・相続相談・建物管理支援につなげる観点を持つべきです。ただし、高齢者や障害者、生活困窮者等を「将来の空家発生源」として扱うのではなく、本人の生活支援、権利擁護、成年後見、住まいの安全確保を優先する形で、個人情報保護に十分配慮した連携ルールを明確にする必要があります。	今後の検討の参考とさせていただきます。 なお、「空き家所有者情報の外部提供等に関するガイドライン」において、共有空き家データベースの構築について事例を紹介しているところです。
51	空家等の管理不全化を防ぐため、建物の外観や倒壊危険だけでなく、屋内環境にも一定の視点を置くべきです。住宅の断熱不足、換気不良、カビ、湿気、害虫、雨漏り、VOC、騒音、花粉の侵入などは、居住者の健康悪化や転居、施設入所、空家化につながる場合があります。住宅政策、健康政策、環境政策が分断されているため、現行の空家等対策では「住み続けられなくなる前の建物内環境」が十分に扱われていません。基本指針において、厚生労働省、環境省、林野庁、経済産業省等との連携も含め、住宅・建物内環境の改善を空家化予防の一部として位置づけるべきです。	今後の検討の参考とさせていただきます。
52	空家等対策計画の成果指標について、除却件数や特定空家等への措置件数だけでなく、活用件数、居住支援への接続件数、相続・管理相談の解決件数、地域交流拠点・創業拠点・福祉拠点としての活用件数、空き店舗・店舗併用住宅の再活用件数なども把握できるようにすべきです。空家等対策は、危険物件を減らす政策であると同時に、地域の生活機能を再生する政策でもあるからです。	二二（九）において、「各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や空家等対策を推進するための数値目標、空家等対策の効果を検証」と記載しているところ、数値目標は市町村の実情に応じて判断されるものであり、ご指摘の「除却件数や特定空家等への措置件数」のみを成果目標とするものではございません。

53	空家等対策においては、単に老朽化した住宅の除却や管理不全の防止にとどまらず、空家等を地域の生活・文化・産業・福祉を支える資源として活用する視点を、基本指針により明確に位置付けるべきです。 特に、空家等の活用は住宅政策だけでは完結せず、商店街活性化、創業支援、文化芸術振興、若者・アーティスト支援、子どもの居場所、地域福祉、セーフティネット住宅、フリーランス・個人事業主支援等と密接に関係します。市町村が空家等対策計画を作成する際には、住宅部局だけでなく、商工、文化、福祉、子ども、教育、観光、まちづくり等の部局と連携し、空家等を地域課題の横断的な解決に活用できるようにすることが必要です。 たとえば、空き家・空き店舗・低未利用建物を活用して、以下のような小規模で参加しやすい拠点を整備することが考えられます。 ・若者、アーティスト、フリーランス、個人事業主の小規模な活動拠点 ・一箱古本市、ZINE、同人誌、自主出版、地域資料、旅行記、食文化、都市観察、交通文化等の展示・販売・交流拠点 ・シェア型書店、貸し本棚、押し棚、レンタルケース、レンタルボックス等を応用した小規模文化商業拠点 ・子どもの居場所、放課後の学習拠点、こども食堂、みんなの図書館、まちギャラリー ・高齢者、障害者、単身者、若者、ケアラー等が孤立しないための地域交流・相談拠点 ・地域のアニメ、マンガ、出版、音楽、演劇、手仕事、地場産業等と連携した文化産業拠点 このような活用は、大規模な再開発や大資本の出店では生まれにくい、地域ごとの個性ある「小さな店」「小さな表現」「小さな仕事」を残し、育てる効果があります。空家等を活用した小規模な棚貸し、期間限定出店、共同店舗、チャレンジショップ、シェア工房、地域文化資料の展示即売会等は、初期費用や信用力が不足する若者、アーティスト、フリーランス、個人事業主にとっても参加しやすい仕組みです。 そのため、基本指針において、空家等管理活用支援法人の役割として、所有者と利用希望者の単なるマッチングだけでなく、地域に必要な用途の掘り起こし、事業計画づくり、短期利用・試行利用の調整、商店街・文化団体・福祉団体・学校・図書館・NP0・まちづくり会社等との連携支援を明記することを求めます。	ご指摘の点については、空家法第15条において、空家等やその除却後に空き地となった跡地の活用等について定めているところです。また、本指針一2（4）においては、空家等管理活用支援法人には、「同法人が有する空家等の管理又は活用に係る専門的知見やネットワークを活か」することが期待される旨を記載しているところであり、市町村の実情やニーズに応じて、ご指摘の連携が図られることも考えられるところです。
54	空家等データベースの整備に当たっては、所在地や所有者情報、建物の状態だけでなく、個人情報保護に配慮した上で、地域活用の可能性を判断できる項目も整理することが望まれます。たとえば、駅・商店街・学校・福祉施設・図書館・公園等との位置関係、道路付け、建物規模、1階部分の利用可能性、小規模区画化の可能性、バリアフリー化の可能性、短期利用・暫定利用の可否、地域団体との連携可能性等を把握できれば、単なる空家管理にとどまらず、地域の将来像に沿った活用につなげやすくなります。	今後の検討の参考とさせていただきます。

	空家等対策においては、除却、管理不全化の防止、所有者探索、空き家バンクへの登録だけでなく、空家等を地域資源の活用拠点として編集し、実際に使われ続ける仕組みを整える視点が重要だと考えます。 特に今回の変更案では、空家等管理活用支援法人の対象として、商工会議所等を含む「その他の営利を目的としない法人」が加えられる方向であり、これは空家等対策を住宅政策だけでなく、地域経済、商業、創業支援、文化活動、福祉、観光等と接続するうえで大きな意義があると思います。 空き家や空き店舗は、単体では利用希望者が見つかりにくい場合があります。しかし、地域の小規模事業者、作家、アーティスト、農産物・食品事業者、福祉団体、子育て団体、若者、移住希望者、シェア型書店、チャレンジショップ、コワーキング、地域食文化などを組み合わせることで、空き物件を「地域の編集拠点」として再生できる可能性があります。	
55	食品小売の分野では、単に標準化・低価格化するだけでなく、地域産品、専門店商品、対面販売、試食、惣菜、ギフト、ハレの日需要などを組み合わせることで、郊外でも目的来店型の売場が成立する事例があります。これと同様に、空家等対策でも、単に物件を流通させるだけでなく、地域の多様な小さな需要を束ねる「集合ニッチ」の考え方が重要です。 一つ一つの需要は小さくても、シェア棚、チャレンジショップ、地域産品販売、飲食、ワークショップ、福祉的居場所、文化活動、移住体験、観光案内、地域資料展示などを組み合わせれば、空き家・空き店舗は地域の目的来訪拠点になり得ます。これは、空き家の利活用だけでなく、商店街の空洞化対策、創業支援、地域文化の継承、若者やアーティストの活動支援にもつながります。 そのため、基本指針においては、空家等管理活用支援法人が担う役割として、所有者への相談対応や管理支援に加え、地域の商工団体、NPO、福祉団体、文化団体、観光関係者、金融機関、不動産事業者等をつなぎ、空家等の具体的な活用モデルを編集・伴走する役割をより明確に位置付けることを求めます。	今後の施策の参考とさせていただきます。

56	空家等の活用施策について、図書館、博物館、美術館、資料館、文学館、マンガミュージアム、大学、研究機関、文化団体等と連携した、文化資料の保存・整理・展示・交流拠点としての活用を、基本指針又は関連する手引き・事例集に位置付けていただきたいです。 各地の文化施設では、収蔵スペース、展示スペース、資料整理に必要な人員・予算が不足し、文化財指定を受けるような資料だけでなく、地域資料、生活文化資料、出版物、マンガ、同人誌、雑誌、チラシ、ポスター、写真、商店街資料、観光資料、店舗の看板や商売道具等の保存が困難になる場合があります。これらは制度上は一般資料として扱われやすい一方で、地域の生活史、出版文化、商業史、観光史、創作文化を伝える重要な資料となり得ます。 一方で、空家等、空き店舗、旧店舗兼住宅、旧事務所、旧公共施設等には、住宅や店舗として直ちに再利用することが難しい場合でも、必要な安全対策や保存環境への配慮を行うことで、資料の一時保管、整理作業、分散保存、展示、閲覧、交流、ミュージアムショップ、カフェ併設型拠点等として活用できる可能性があります。 特に中心市街地や商店街の空き店舗を、図書館・博物館・美術館等の分館的機能やサテライトギャラリーとして活用すれば、単なる収蔵庫にとどまらず、地域住民が資料に触れ、学び、交流し、まち歩きや観光にもつながる拠点となります。 そのため、空家等管理活用支援法人が、所有者と利用希望者の相談対応に加え、図書館、博物館、美術館、大学、文化団体、商工会議所、商店街組織、NPO等をつなぎ、空家等を文化資料の保存・展示・交流拠点として活用する取組を支援できるよう、国として事例収集、改修支援、契約・管理手法、保存環境上の留意点、短期利用・暫定利用の方法等を示していただきたいです。 また、空家等に関するデータベース整備に当たっては、建物の状態や所有者情報だけでなく、資料保管・展示・閲覧等への活用可能性を判断するため、床荷重、搬入経路、温湿度管理の可能性、防火・防犯、耐震性、水害リスク、公共施設・文化施設・商店街・学校等との位置関係、短期利用・暫定利用の可否、地域団体との連携可能性等についても、個人情報保護に配慮しつつ整理することを検討していただきたいです。 空家等を単なる未利用不動産としてではなく、地域の記憶、出版文化、生活文化、商業史、創作文化を次世代に引き継ぐための文化インフラとして活用する視点を、基本指針及び今後の手引き・事例集に位置付けることを求めます。	今後の施策の参考とさせていただきます。
57	「空家になる前」の早期相談制度を強める意見 空家等対策においては、空家となった後の所有者探索、管理不全対応、除却、利活用だけでなく、空家となる前の段階から所有者・家族・地域を支援する早期相談制度を強化していただきたいです。 特に、高齢者のみが居住する持ち家住宅、相続予定住宅、店舗兼住宅、旧官舎・旧社宅・老朽団地等については、居住者がいるため通常の空家等としては把握されにくい一方、相続、入院、施設入所、廃業、転居等を契機に急速に空家化・管理不全化する可能性があります。 そのため、市町村の空家等対策計画や相談窓口において、福祉部局、地域包括支援センター、居住支援法人、社会福祉協議会、商工会議所、司法書士、建築士、不動産団体等と連携し、住み替え、相続、改修、部分賃貸、見守り、家財整理、生活支援を含む「空家化予防相談」を位置付けていただきたいです。	一２（３）において、「管理不全空家等や特定空家等に対する措置に係る近隣住民等からの相談は市町村を中心に対応しつつ、空家等の管理や活用の方法等を巡る空家等の所有者等からの専門的な相談については、空家等管理活用支援法人のほか、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連携して対応するものとするとも考えられる。」と記載しているところです。

58	「家財・記憶・地域資料」の扱いを入れる意見 空家等の活用・除却に当たっては、建物本体だけでなく、内部に残された家財、商売道具、看板、写真、帳簿、地域資料、出版物、郷土資料等についても、地域の生活史・文化資源として扱う視点を加えていただきたいと思います。 空家や旧店舗には、そこに住んだ人の生活、営まれてきた商売、商店街の記憶、地域の産業史、食文化、観光、交通、災害、地域コミュニティの記録が残されている場合があります。除却や売却を急ぐ過程で、こうした資料が一括廃棄されると、地域の歴史を後から検証することが困難になります。 したがって、空家等管理活用支援法人、図書館、博物館、文書館、大学、郷土史団体、商店街組織等が連携し、必要に応じて記録・選別・寄贈・展示・デジタル化を行える仕組みを、手引きや事例集に位置付けていただきたいと思います。	今後の検討の参考とさせていただきます。
59	「小さく試す」暫定利用を制度化する意見 空家等や空き店舗の活用については、売却、長期賃貸、本格改修だけでなく、短期利用、暫定利用、社会実験、月替わり利用、週末利用、イベント利用などの「小さく試す」活用を促進していただきたいです。 所有者にとって、長期賃貸や建物全体の貸出しは心理的負担が大きく、特に店舗兼住宅では住居部分との分離、防犯、騒音、近隣関係、契約トラブルへの不安があります。一方で、短期出店、展示、読書会、地域資料展示、チャレンジショップ、福祉的居場所、子どもの居場所、まち歩き拠点等であれば、所有者・利用者双方がリスクを抑えながら活用可能性を確認できます。 空家等管理活用支援法人や商工会議所等が、短期利用の契約ひな形、保険、利用ルール、防火・避難、安全管理、近隣調整等を支援できるよう、国として暫定利用の事例集や手引きを整備していただきたいです。	今後の検討の参考とさせていただきます。
60	「大規模再開発では救えない場所」を守る意見 空家等対策においては、大規模再開発や大資本の誘致だけでは維持できない、地域ごとの小さな商い、小さな仕事、小さな文化活動を支える視点を重視していただきたいと思います。 地方都市や旧来の商店街では、一店舗単独では採算が合いにくい需要であっても、シェア棚、チャレンジショップ、地域産品販売、飲食、展示、福祉的居場所、観光案内、ワークショップ、地域資料展示等を組み合わせることで、人が訪れる理由を複数つくることができます。 空家等や空き店舗を、単なる不動産流通の対象ではなく、地域の小さな需要を束ねる「集合ニッチ型拠点」として活用することは、人口減少下でも地域の個性を維持する有効な方法です。国としても、こうした小規模・複合・編集型の空家活用を事例集や支援メニューに位置付けていただきたいと思います。	今後の検討の参考とさせていただきます。

61	空家等の活用施策について、図書館、博物館、美術館、資料館、文学館、マンガミュージアム、大学、研究機関、文化団体等と連携した、文化資料の保存・整理・展示・交流拠点としての活用を、基本指針又は関連する手引き・事例集に位置付けていただきたいと思います。 各地の文化施設では、収蔵スペース、展示スペース、資料整理に必要な人員・予算が不足し、文化財指定を受けるような資料だけでなく、地域資料、生活文化資料、出版物、マンガ、同人誌、雑誌、チラシ、ポスター、写真、商店街資料、観光資料、店舗の看板や商売道具等の保存が困難になる場合があります。これらは制度上は一般資料として扱われやすい一方で、地域の生活史、出版文化、商業史、観光史、創作文化を伝える重要な資料となり得ます。 一方で、空家等、空き店舗、旧店舗兼住宅、旧事務所、旧公共施設等には、住宅や店舗として直ちに再利用することが難しい場合でも、必要な安全対策や保存環境への配慮を行うことで、資料の一時保管、整理作業、分散保存、展示、閲覧、交流、ミュージアムショップ、カフェ併設型拠点等として活用できる可能性があります。 特に中心市街地や商店街の空き店舗を、図書館・博物館・美術館等の分館的機能やサテライトギャラリーとして活用すれば、単なる収蔵庫にとどまらず、地域住民が資料に触れ、学び、交流し、まち歩きや観光にもつながる拠点となります。 そのため、空家等管理活用支援法人が、所有者と利用希望者の相談対応に加え、図書館、博物館、美術館、大学、文化団体、商工会議所、商店街組織、NPO等をつなぎ、空家等を文化資料の保存・展示・交流拠点として活用する取組を支援できるよう、国として事例収集、改修支援、契約・管理手法、保存環境上の留意点、短期利用・暫定利用の方法等を示していただきたいと思います。 また、空家等に関するデータベース整備に当たっては、建物の状態や所有者情報だけでなく、資料保管・展示・閲覧等への活用可能性を判断するため、床荷重、搬入経路、温湿度管理の可能性、防火・防犯、耐震性、水害リスク、公共施設・文化施設・商店街・学校等との位置関係、短期利用・暫定利用の可否、地域団体との連携可能性等についても、個人情報保護に配慮しつつ整理することを検討していただきたいと思います。 空家等を単なる未利用不動産としてではなく、地域の記憶、出版文化、生活文化、商業史、創作文化を次世代に引き継ぐための文化インフラとして活用する視点を、基本指針及び今後の手引き・事例集に位置付けることを求めます。	今後の施策の参考とさせていただきます。
----	---	----------------------------