

「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
意見の募集の結果について

令和３年６月３０日
国土交通省住宅局
総務省地域力創造グループ

国土交通省及び総務省では、令和３年４月２０日（火）から令和３年５月１９日（水）までの期間において、標記意見募集を行いました。

寄せられたご意見の概要及びそれに対する考え方を別紙のとおりまとめましたので公表いたします。

皆様のご協力に深く感謝申し上げますとともに、今後とも国土交通行政及び総務行政の推進にご協力頂きますよう、よろしくお願いいたします。

＜お問合せ先＞
国土交通省住宅局住宅総合整備課
代表０３－５２５３－８１１１

**「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29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。

※「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。

	ご意見	国土交通省及び総務省の考え方
1	(対象箇所：第1章1.法に定義される「空家等」及び「特定空家等」) 「所有者等に対する助言又は指導」とあるのは、空家法14条2項に基づくものと思われるが、「助言」という文言は、同法12条にも規定されている。特定空家等は空家等でもあるから、12条助言ができないわけではないから、この点を明確にすべきではないか。 「2. ロ」において「法第14条に基づく助言又は指導」とあることとの対比で理解すれば、あえて14条と記さないのは、12条助言も含まれるという趣旨か。	ご意見を踏まえ、「…早期に特定空家等として判断し、所有者等に対する <u>法第14条に基づく助言又は指導</u> を行い、」に修正いたします。
2	(対象箇所：第1章1.法に定義される「空家等」及び「特定空家等」) すべての住戸部分に居住がされていない長屋は空家法の対象となる建築物になるが、これが区分所有状態にある場合の空家法14条に基づく諸措置にあたっの考え方は、第3章に記述されていない。	第3章は特定空家等に対する措置についての参考となる一般的な考え方を示しているものであり、個別の権利関係や事情に応じた考え方までを示すものではないため、原案のとおりとさせていただきます。
3	(対象箇所：第1章1.法に定義される「空家等」及び「特定空家等」) 「概要」にある「一部が使用されていない長屋等」とは、ガイドライン案における「外見上はいわゆる長屋等でありその一部が使用されていない場合であっても、実際には独立した建築物であり、隣接する部分の界壁が二重となっているもの」ということか。明確な表現にしないと誤解を招く。	ご指摘のとおりです。

	ご意見	国土交通省及び総務省の考え方
4	（対象箇所：第1章1.法に定義される「空家等」及び「特定空家等」）※6で集約 今回、「外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する」と追記するのは何故か。	市町村からの要望を受け、「外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合」について明示することが必要であると判断したためです。
5	（対象箇所：第1章1.法に定義される「空家等」及び「特定空家等」） 「外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸の界壁が二重になっているなど」の場合、区分所有法上の様々な事情も想定される。 長屋等や区分建物については、建築物の維持、存立への危険性誘発及び共有持分権利の侵害等、国民への不測の事態、本施策への不信感を招きかねず、法改正により手当をすべきである。	ご指摘の個所は、「外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合」について明示したものであり、区分所有建物の各住戸を空家法の対象とするものではありません。
6	（対象箇所：第1章1.法に定義される「空家等」及び「特定空家等」） 「それぞれの住戸が別個の建築物」であるか否かを判断する場合において、界壁が二重となっている場合以外の例示を増やすべきではないか。 登記簿により所有権が明らかに別個のものと判明した場合も、「など」に含まれるものと解釈してよいか。 屋根及び梁が共有されている長屋も多いが、その場合でも界壁が二重となっている場合は独立した建物と判断できるのか。	外見上はいわゆる長屋等であっても、「隣接する住戸との界壁が二重となっている」ものの他に、「それぞれの住戸が別個の建築物である場合」に該当するか否かは、具体の案件において判断すべきであり、具体的な例示をすることは困難であるため、原案のとおりとさせていただきます。
7	（対象箇所：第1章1.法に定義される「空家等」及び「特定空家等」） 「外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する」との記載は、これにより建築物に該当しないと判断された長屋に対して、市町村条例に基づく指導、助言等を行うことを妨げる趣旨ではないという認識でよいか。	ご指摘の個所は、あくまでも法第2条第1項に定義される「建築物」についての記載であり、市町村条例に基づく指導、助言等を制限するものではありません。

	ご意見	国土交通省及び総務省の考え方
8	(対象箇所：第1章2.ロ「特定空家等に対する措置」の手順) 特定空家等の状況は急変する場合もあるため、助言・指導、勧告、命令の三段階の墨守を求めることは、管理責任が放棄され財産的価値が著しく低下した特定空家等に対する不合理な配慮である。2020年3月に土地基本法が改正され、管理に伴う責任が明記された現在、なおこうした見解を明記するのは適切でなく、この機会に削除すべきである。こうした条例が制定されるのは、第3章4.イにおいて、勧告にあたっての「相当の猶予期間」の判断にあたって、「規模や措置の内容等」のみをあげて「特定空家等の状況」をあげていないことが一因となっている。	「特定空家等に対する措置」の対象となる空家等は幅広く判断できるものであることから、「相当の猶予期間」の判断のあり方として、危険等の切迫性等、特定空家等の状況を鑑みることとすると、特定空家等による危険等の切迫度が低い場合には「相当の猶予期間」が長期化するおそれがあります。したがって、市町村においては、特定空家等の規模や措置の内容等に応じた相当の猶予期間を見据え、危険等の切迫度が高まる前から助言・指導、勧告、命令等の段階を経て、対応することが望ましいため、原案のとおりとさせていただきます。
9	(対象箇所：第1章2.ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置) 「税務部局と情報共有し、連携して必要な対応」というのは、通常の市町村を念頭においてのようにみえるが、特別区の場合は事情が異なる。特別区の場合、住宅用地特例に関して「必要な対応」をするのは東京都であるから、この点に配慮した記述が必要ではないか。	ご意見を踏まえ、「…空家等対策で得られた情報について、税務部局（<u>特別区にあっては東京都の税務部局</u>）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。」に修正いたします。
10	(対象箇所：第1章3.(1) 所有者等の特定に係る調査方法等) 相続人が多数となる場合にあって、相続人の意向確認を行うにあたり「相続放棄を利用する方法」を勧奨するような記述があるが、市町村は所有者による空家等の適切な管理を推進すべきであり、相続放棄の利用を促すべきではないと考える。	ご指摘の記載は、相続人が多数の場合において、一部の相続人が、家庭裁判所で相続放棄を申述し、それが受理された場合、当該相続人は初めから相続人でなかったことになるため、相続人が相続放棄をする場合には、その者に係る手続関与の必要に煩わされることなく、その他の相続人等、現在の所有者等の特定に係る事務や所有者等の特定後の対応を効率的に進めることが考えられることから記載しているものであるため、原案のとおりとさせていただきます。
11	(対象箇所：第1章3.(1) 所有者等の特定に係る調査方法等) 調査方法の例示は適切であるが、この中で、「水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報」については、確認しようとしても、相手方に協力義務がない点でほかの情報源とは異なる。この点についての注記が必要ではないか。	ご意見を踏まえ、「水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の<u>確認調査</u>」に修正いたします。

	ご意見	国土交通省及び総務省の考え方
12	（対象箇所：第1章3.（1）所有者等の特定に係る調査方法等） 法人と役員等たる個人は別人格であり、法人に関する義務や債務を直接的に代表者等の個人財産に負わせること、法人の代表者としての権利義務が代表者の相続人に承継されない場合が多いにも関わらず、第3段落目後段の「自然人と同様の調査を行うことが考えられる」との記載により必要のないケースで第2段落に記載されているような代表者等の相続人調査が行われてしまうことが懸念される。単に「自然人と同様の調査」と規定するのではなく、必要な調査につき別途例示等を行うなどの特段の配慮をすべきである。	必要な調査は個別の事案により異なるものであり、「当該法人の事業状況や代表者を把握するため、法人登記簿に記載されている代表者や役員、清算人等について自然人と同様の調査を行うことが考えられる」と調査の目的を記載していることから、原案のとおりとさせていただきます。
13	（対象箇所：第1章3.（3）所有者等の所在を特定できない場合等の措置） 所有者不明土地法38条のように法定されているのではないから、「申立てが認められる場合がある」というのは、「家庭裁判所の裁判官次第」という意味でもある。「ダメモト」という趣旨なのか、そうではなく、関係機関との間で調整がされていることを踏まえた記述なのか、申し立てる市町村の立場に立てば、この点を明確にするのが適切である。	「申立てが認められる場合がある」というのは、個別事案により判断が異なることを示しており、申立てが認められる場合の参考となるものとして、市町村が債権を有しておらず、かつ特定空家等と認める手続を行っていない場合であっても、財産管理人選任の申立てが認められている事例について調査を行った結果、認められる場合も存在することから記載をしております。 なお、「令和元年の地方からの提案等に関する対応方針」（令和元年12月23日閣議決定）において、市町村への周知を図るとしていたことから国土交通省ホームページにおいて「空き家対策における財産管理制度活用の事例集」を公表し、市町村に対しても周知を図っています。
14	（対象箇所：第1章3.（3）所有者等の所在を特定できない場合等の措置） 特定空家等のみならず空家等全般について、民法上の財産管理制度を積極的に利用することに賛成する。 本対象部分が、基本指針一．1（2）④記載の「代執行等の措置の円滑化のための法務手続等を行う場合等」の具体例にあたると考えられるため、その点も明記すべきである。 なお、今般の民法・不動産登記法の改正による「管理不全建物管理人制度」についても、改正民法の施行時期に合わせて本ガイドラインの改訂を検討すべきである。 地域性やそれぞれの実情を踏まえた解決に向けて、制度の趣旨や請求が可能な利害関係人や利用ができる事例等について、わかりやすく周知すべきである。	不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てについての記載は、基本指針一．1（2）④記載の「代執行等の措置の円滑化のための法務手続等を行う場合等」に限られないため、「不在者財産管理人又は相続財産管理人の<u>選任</u>の申立ては、」との修正にとどめさせていただきます。 また、今般の民法の改正等により新設された制度等のうち空家等の対策の推進に活用できるものについては、今後、ガイドライン等の改定や周知について検討いたします。

	ご意見	国土交通省及び総務省の考え方
15	(対象箇所：第1章3. (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項) 日本郵便に対しては、一定要件の下で求めることが「できる」だけであり、回答義務はないと思われる。この点、ガイドラインにわざわざ明記するのは、日本郵便との間に何らかの調整がされているという趣旨なのか。そうであるなら、その旨を明確に記述するのが適切である。	ご指摘の箇所は、「令和元年 の地方からの提案等に関する対応方針」（令和元年12月23日閣議決定）において、「市町村（特別区を含む。市町村（特別区を含む。以下この事項において同じ。）が空家等対策の推進に関する特別措置法10条3項に基づき空家等の所有者等の把握に関し必要な情報として日本郵便株式会社に提供を求めた郵便の転送情報については、一定の条件を満たす場合に市町村への提供が可能であることを「郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン（平成 29 年総務省告示167号）の解説」において明確化し、市町村及び日本郵便株式会社に令和元年度中に周知する。」とされたことを踏まえ、改訂された当該解説の内容を参考にすべきことを確認的に記載したものであり、市町村及び日本郵便株式会社に対しては経緯を含めて既に周知済みであることから、原案のとおりとさせていただきます。
16	(対象箇所：第2章1. (2) ②悪影響の程度と危険等の切迫性) 危険等の切迫性に鑑みた機動的な対応が必要というのは、適切な認識である。そうであるとすれば、現行ガイドライン第3章4. イおよび5. ハの記述においても、それを踏まえた「相当の猶予期限」の判断のあり方について、たとえば、「危険等の切迫性等の個別事情に鑑み、猶予期限について柔軟に判断することが望ましい」というように明記すべきではないか。	今般の改正において、特定空家等の定義のうち、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」及び「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」については、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて、幅広く対象と判断することのできるものであることを明確化しています。このように「特定空家等に対する措置」の対象となる空家等は幅広く判断できるものであることから、「相当の猶予期限」の判断のあり方として、危険等の切迫性等、特定空家等の状況を鑑みることとすると、特定空家等による危険等の切迫度が低い場合には「相当の猶予期間」が長期化するおそれがあります。したがって、市町村においては、特定空家等の規模や措置の内容等に応じた相当の猶予期間を見据え、危険等の切迫度が高まる前の段階から助言・指導等を行うことが望ましいため、原案のとおりとさせていただきます。
17	(対象箇所：第3章7.(1)「過失がなくて」「確知することができない」場合) 空家の所有者が死亡し、相続人が複数人に及ぶ場合、多い時には100人近くの戸籍等の公用請求を行なった上で相続関係説明図を作成しなければならず、このことが市町村にとって大きな負担となっている。空家所有者から親等が離れるにつれて所有者意識が希薄になり、相続人の自主的な対応は期待できないため、全ての相続人を特定することは費用対効果が低いと思われる。そのため、先述の判断基準に加えて、「相続人調査の対象は3親等以内の親族を目安とする」といった、より具体的な基準を示すべき。	法第14条第10項に基づく代執行は「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができない」ことを要件としており、相続人調査の範囲を限定した場合に当該要件に該当しないおそれがあるほか、相続人の相続権の観点からも相続人調査の範囲を限定することはできないため、原案のとおりとさせていただきます。

	ご意見	国土交通省及び総務省の考え方
18	(対象箇所：第3章7.(1)「過失がなくて」「確知することができない」場合) 『「過失がなくてその措置を命ぜられるべきものを確知することができない」場合に該当すると判断する』について、調査及び判断にあたり「適時に司法書士等の専門職の意見を聞く」等、専門職との連携を促進する旨、明記すべきである。	第1章3. (1)において、「所有者等の特定に係る調査や登記関係業務等に関し、専門的な知識が必要となる場合には、司法書士、行政書士又は土地家屋調査士等の活用が有効である。」旨記載していることから、原案のとおりとさせていただきます。
19	(対象箇所：第3章7.(1)「過失がなくて」「確知することができない」場合) 行政現場では、「十分な調査」の「十分」とはどれくらいを意味するのか、「必要な範囲」とはどの範囲かがきわめて重要である。「調査が十分でなかった」「もっと広い範囲を調査すべきであった」として事後的に調査が「違法」と指摘されることのないよう、調査の十分性・適切性について、設置が推奨されている法7条協議会ないしは独自の附属機関において確認してもらう方法も考えられるというような手続の例示はできないか。	調査における「十分な調査」及び「必要な調査範囲」等は、個別の事情により異なるものであって明示的に示すことは困難であるため、考えられる調査方法について例示を行っており、各市町村において個別の事情に応じて必要な調査を行っていただく必要があると考えております。 また、基本指針ー2 (2)において協議会の役割として、市町村長が特定空家等に対する措置を講ずるに当たって参考となる事項に関する協議を行うための場として活用することも考えられる旨記載をしております。 以上より、原案のとおりとさせていただきます。
20	(対象箇所：(別紙2)「衛生上有害」の判断基準(2)(b)) 将来(a)の状態になることは予見される状態として例示されている「悪臭の発生」や「ねずみ、はえ、蚊等の発生」が「地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態」になりうるか否かをその発生以前に判断することは非常に難しく、市町村はもとより周辺住民も判断に迷い、混乱が生じることになるので、日常生活に支障を及ぼす状態とはどの程度なのか判断基準を明確にするべきであると考えます。	将来「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」になることが予見される状態については、特定空家等の物的状態に応じて判断すべきものであり、一律の基準を示すことは困難ですが、例えば、特定空家等の敷地の外への外部不経済は生じていないものの、悪臭の発生やねずみ、はえ、蚊等の発生の原因となるようなごみ等の放置、不法投棄がなされている場合が考えられます。 空家等が特定空家等に該当するか否かについての判断の基準については、基本指針ー2 (2)に記載のとおり、法第7条1項に基づく協議会において協議することも考えられるため、原案のとおりとさせていただきます。
21	(対象箇所：(別表5)所有者等の特定に係る調査手順の例) 上段が不動産登記簿情報の所有者の属性を入口にしているにもかかわらず、中段、下段部分では、入口が活かされておらず、調査内容が同じように見え、図そのものが見てわかりにくく、不要な調査が行われてしまうことが懸念される。 また、調査及び判断を効率よく短期間で行うために、「どの時期に専門家によるアドバイスを求めるべきか」、を明記すべきである。	別表5は、空家等の所有者等の特定に係る調査手順の例を示したものであり、必要な調査は個別の事案に応じて判断されるべきものと考えております。また、専門家の活用については、その要否は個別に事案によって異なる上、第1章3. (1)において、「所有者等の特定に係る調査や登記関係業務等に関し、専門的な知識が必要となる場合には、司法書士、行政書士又は土地家屋調査士等の活用が有効である。」旨記載していることから、原案のとおりとさせていただきます。

	ご意見	国土交通省及び総務省の考え方
22	（全体意見） 近隣及び歩行者に2次被害が及ぶ場合のみ、所有者の確認等の手続きを経ず、除却が可能にしてはどうか。 撤去費用は所有者に請求するのではなく、その土地を市町村の所有地にしたり、売地とするのはどうか。	所有者の財産権の保障の観点から、法に基づく慎重な手続及び対応を要するため、ご提案のようにすることはできません。
23	（全体意見） 本件のような空家対策は推進していただきたい。	頂いたご意見は今後の参考とさせていただきます。
24	（全体意見） 将来の予見に関するガイドラインがあれば、空き家に係る危険は回避されていくと思う。法律の隙間をすり抜ける隙のないように、具体的で明確な判断基準を明示することが大切であり、今回の改正案では、事細かな基準が提示されており、適切な実施を図ることができる指針になり得ると期待できる。 行政から状態の改善について助言や指導を徹底し、事情がある場合への配慮と、空き家を活用する際の補助金を給付する制度等による空き家対策も充実させていただきたい。	頂いたご意見は今後の参考とさせていただきます。 なお、空き家の活用について、空き家対策総合支援事業等により空き家を活用し地域活性化のための施設を整備する市町村の取組を支援しております。